

Landschappelijk inpassingsplan Badhuisweg Cadzand

Inleiding

Middels een wijziging van het bestemmingsplan wil de gemeente Sluis meewerken aan de bouw van een woonhuis aan de Badhuisweg in Cadzand. De locatie is gelegen nabij de aansluiting van de Badhuisweg op de Lange Strinkweg (zie onderstaand kaartje).



De locatie aan de Badhuisweg

De realisatie van het woonhuis wordt mogelijk op grond van de rood-voor-roodregeling waarbij een voormalige woonlocatie aan de Steenhovensedijk nabij Oostburg wordt teruggebracht naar landbouwgrond. Deze locatie is op onderstaand kaartje aangegeven.



De locatie aan de Steenhovensedijk

Bestaande locatie Badhuisweg

De locatie ligt aan de grens van het open agrarische poldergebied langs de zuidgrens van de bebouwing van Cadzand-Bad. Even ten zuiden van de aansluiting van de Badhuisweg op de Lange Strikweg bevindt zich een kleine bebouwingsconcentratie, bestaande uit een woonhuis (Badhuisweg 70), een aantal bijgebouwen en een paardenbak. Langs de Badhuisweg bepalen de erfbeplantingen, waaronder een robuuste haag met liguster, hazelaar en Gelderse roos het groene beeld. Tussen de haag en de weg ligt een greppel. Langs de Lange Strikweg ligt een A-watergang, in beheer bij het Waterschap. Aan de noordzijde van de paardenbak ligt een aardenwal met een weelderige begroeiing van braamstruiken. Daarnaast staat een populier, de enige solitaire boom in de omgeving. Voor het overige bestaat het gebied uit door paarden begraasd weiland.

Ontwikkelingen in de omgeving

Ten zuiden van de locatie ligt Camping De Betteld. Er zijn vergevorderde plannen om deze camping uit te breiden met een flink aantal recreatiewoningen. De toekomstige bebouwing van de camping blijft op ruime afstand van de Lange Strikweg, waarmee wordt vermeden dat de bebouwde gebieden van Cadzand en Cadzand-Bad aan elkaar groeien. Voor het resterende open gebied, dat vanaf de camping reikt tot aan de Lange Strikweg en een oppervlakte heeft van circa 4 hectare, is een landschapsplan ontworpen. Dat plan voorziet in een natuurlijke aanleg met mogelijkheden voor recreatie (wandelen en fietsen). Het grootste deel van dat gebied, circa 3 hectare, zal uit natuurgrasland bestaan (associatie van dauwbraam en marjolein en glanshaverrassociatie). Ook zal een aantal poelen en struiksingels worden aangelegd. Een belangrijk element in het landschapsplan van de camping tenslotte, wordt gevormd door een te verleggen en te verbreden sloot van het Waterschap. Deze sloot sluit in het noorden aan op de watergang langs de Lange Strikweg en krijgt flauw aflopende natuurlijke oevers. Ten behoeve van het onderhoud aan de nieuwe waterpartij zal er een schouwpad worden aangelegd.

De landschappelijke inrichting van de planlocatie

In het landschapsplan voor deze locatie zijn voornamelijk drie uitgangspunten van belang.

- Behoud van de robuuste haag langs de Badhuisweg
- Voortzetting van de verbrede waterpartij op het terrein van de camping in westelijke richting langs de Lange Strikweg
- Behoud van de landschappelijke openheid van het gebied.

Binnen deze uitgangspunten is er ruimte voor het behoud van de paardenbak en de naastgelegen bramenwal, de aanleg van een poel en voor enkele solitaire bomen. Populier en wilg zijn hiervoor geschikte soorten.

De vormgeving en de inrichting van de natuurlijke oever van de watergang langs de lange Strikweg zal in overleg met het Waterschap worden bepaald.

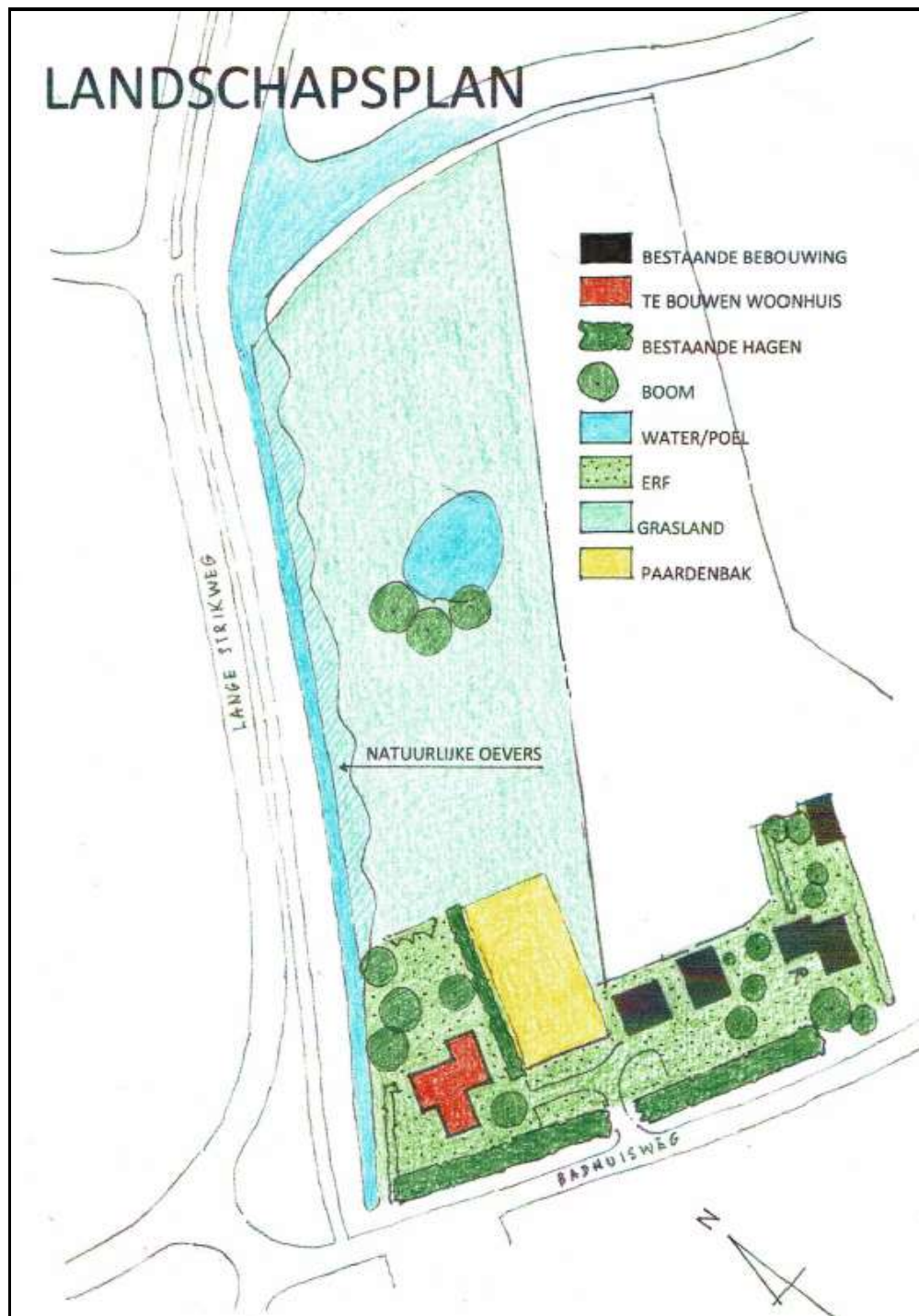
De beplanting op het erf rond het te realiseren woonhuis zal doorzichten vanuit het huis en het erf op de omgeving open houden. Een uitzondering hierop vormt de haag langs de Badhuisweg, welke ook voor de gewenste privacy van de bewoners van belang is. Het erf zelf zal als tuin worden ingericht overeenkomstig de smaak en wensen van de bewoners.



Haag langs Badhuisweg met toegang naar erf



Solitaire populier en bramenwal naast paardenbak



(De vorm van het te bouwen woonhuis is indicatief. Er is op dit moment nog geen ontwerp).

Aardenburg, september 2021

archistedes
omgevingsadviezen

Ir. Willem de Stigter, stedenbouwkundige