ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Gemeente Sluis
T.a.v. leden van de Commissie Ruimte / AB
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Datum: 9 april 2021
Onderwerp: Gebiedsvisie Cadzand-Dorp
Referentie: GS1014/cor002/TJG/lev
Bijlagen: 1

Tevens per e-mail verzonden:
Commissie: griffiersbureau@gemeentesluis.nl; info@gemeentesluis.nl
Cc aan 3D Invest BV: deesdomain@icloud.com

Geachte Commissieleden,

Namens onze opdrachtgever, 3D Invest BV, sturen wij u hierbij de door ons bureau uitgewerkte visie voor de locatie Erasmusweg te Cadzand-Dorp. Deze visie is op 15 mei 2020 reeds aan de Gemeenteraad en het College van Burgemeester en Wethouders toegestuurd en was één van de ingezonden stukken tijdens uw vergadering op 11 juni 2020. In deze brief gaan we nogmaals nader in op de plannen voor de locatie aan de Erasmusweg te Cadzand-Dorp en verzoeken u dit te mogen toelichten tijdens een commissievergadering.

Achtergrond
De woningmarkt staat al jaren onder druk en is op dit moment ronduit overspannen. Hoewel er in West-Zeeuws-Vlaanderen van Randstedelijke problemen (nog) geen sprake is, zijn ook hier de woningprijzen zeer hoog en is het aanbod gering. In West-Zeeuws-Vlaanderen speelt namelijk een aantal heel specifieke ontwikkelingen, te weten:

- De regio is in trek als vakantiebestemming. Aan de kust wordt volop gebouwd voor de recreatieve sector, maar ook in het achterland worden veel woningen recreatief gebruikt. Het tweede woningbezit is in de gemeente Sluis aanmerkelijk groter dan in de rest van Zeeland;
- De ontwikkelingen in de recreatieve sector zorgen voor een groei van de werkgelegenheid. Een deel van de medewerkers komt van elders in Nederland of Europa en wil zich graag in de regio – op korte afstand van de werkgelegenheid – vestigen. Onderzoeken naar de woningmarkt gaan met name uit van demografische trends; de ontwikkelingen in de recreatieve sector en de effecten op de werkgelegenheid zijn hierin niet meegenomen;
- Toenemende digitalisering zorgt ervoor dat de afstand tussen wonen en werken minder belangrijk wordt en mensen verder van hun werk kunnen en willen wonen. Deze ontwikkeling – die ten tijde van corona een vlucht heeft gekregen – zal verder doorzetten;
- Veel jongeren willen in de regio blijven, of willen na hun studie elders terugkeren naar de regio. Ze werken in de regio of maken gebruik van de mogelijkheid om te werken op afstand. Zij kunnen echter vaak geen geschikte woning vinden. Deze constatering wordt gestaafd door recent onderzoek van de TU Delft.

Deze ontwikkelingen zijn duidelijk merkbaar in Cadzand-Dorp, waar door de ligging met name de recreatieve druk groot is. Het gevolg is, dat er in Cadzand-Dorp geen betaalbaar aanbod voor ‘eigen’ inwoners (waaronder starters en senioren) beschikbaar is en de leefbaarheid onder druk staat. Daarom spitst het initiatief spitst zich toe op een locatie een locatie in Cadzand-Dorp en wel de hoek van de Erasmusweg en de Ringdijk-Noord.

Opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de vigerende regelen van de Bond van Nederlandse Architecten, de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen of NLingenieurs

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Dit onderzoek is tot stand gekomen door recente onderzoeken, zoals het *Kwalitatief Woningkwaliteit en Woningmarktonderzoek Zeeland 2019* (STEC groep, 10 januari 2020), beschikbare cijfers en door kaartmateriaal te bestuderen en te integreren in een totaalvisie. Daarnaast is in het voortraject met een aantal belanghebbenden, waaronder de Dorpsraad Cadzand, inwoners en ondernemers, gesproken om thema's in kaart te brengen en aansluiting te zoeken met lokale behoeften. Immers, woningbouwontwikkelingen zijn niet uitsluitend in (demografische) cijfers te vatten. Leefbaarheid, kwaliteit en inspelen op lokale ontwikkelingen zijn minstens net zo belangrijk. Dit pleit voor een kwalitatieve benadering van de woningmarkt, in plaats van de tot nu toe gehanteerde kwantitatieve benadering. De recent tot stand gekomen provinciale beleidsnotitie *Ruimte voor Woonkwaliteit* (Provincie Zeeland, 12 mei 2020) sterkt ons in deze gedachte.

Het initiatief

Zeeuws-Vlaanderen onderscheidt zich van andere regio's door zijn geografische ligging en kernkwaliteiten als rust en ruimte. Dit onderscheidend vermogen biedt kansen om mensen te binden aan de regio en in te zetten op een duurzame kwaliteit voor wonen, werken en recreatie. Centraal in het initiatief staat de ambitie om passende huisvesting te realiseren voor doelgroepen die in de huidige markt moeilijk een woning kunnen vinden, waaronder senioren en starters. Deze huisvesting moet niet op zichzelf staan, maar nadrukkelijk bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp en de kwaliteit van de woningvoorraad. Door betaalbare en energiezuinig woningen te realiseren ontstaat doorstroming op de woningmarkt en wordt een bijdrage geleverd aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Bijgevoegde presentatie bevat het locatieonderzoek en de daaruit voorkomende visie voor de locatie. De presentatie geeft een kwalitatieve en ruimtelijke (stedenbouwkundige) onderbouwing van het initiatief; de cijfermatige onderbouwing vindt u achterin als bijlage bij de presentatie.

Verzoek

Graag lichten wij de plannen en achterliggende informatie nader toe aan uw Commissie. Daarom verzoeken wij u in te mogen spreken tijdens de commissievergadering van 13 april of 11 mei aanstaande. Op korte termijn zullen we hierover telefonisch contact opnemen met de commissiegriffier.

Mocht u voor die tijd vragen hebben of nadere informatie wensen, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 076-5317452 of via e-mailadres tjg@rothuizen.eu.

Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Rothuizen Architecten Adviseurs

ir. J.G. (Jelmer) Tuinhof
architect/partner

Bijlage:
Presentatie gebiedsvisie Cadzand-Dorp, Rothuizen d.d. 8 april 2021

Opdrachten worden aanvaard en uitgevoerd overeenkomstig de vigerende regelen van de Bond van Nederlandse Architecten, de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen of NLingenieurs