ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Gemeente Sluis
Ingekomen
31 MAART 2023
NR.

Gemeente Sluis
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Nieuwstraat 22
4501 BD OOSTBURG

Datum: 29 maart 2023
Onderwerp: Zienswijze Beleidsplan Wonen
Referentie: GS1014/cor004/PEJ/lev
Bijlagen: 3

Tevens per e-mail verzonden aan:
Gemeente Sluis: wonen@gemeentesluis.nl

23.0002881
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Geacht College,

Op 16 februari 2023 is het concept Beleidsplan Wonen 2023-2032 samen met de Huisvestingsverordening ter inzage gelegd, waar wij met belangstelling kennis van hebben genomen. De ambities die u in het beleidsplan beschrijft, zijn een ware trendbreuk. Niet langer vormen uitsluitend de bevolkingsprognoses met de hierin aangekondigde bevolkingskrimp de basis, maar vormt een groeiambitie het uitgangspunt voor het woonbeleid. In het ambitieprogramma gaat u uit van het toevoegen van 845 woningen tot 2032.

Gelet op onze kennis van en betrokkenheid bij de regio onderschrijven wij deze ambitie ten volle. Ontwikkelingen in West-Zeeuws-Vlaanderen zijn zeer specifiek en blijken moeilijk in traditionele bevolkingsprognoses te vatten. Een andere manier van denken is dan ook gewenst en dat zien wij terug in het beleidsplan. Het beleidsplan leidt echter ook tot vragen. In deze openbare zienswijze gaan we specifiek in op de situatie in Cadzand-Dorp, omdat we daar een forse woningbouwopgave zien.

Achtergrond

In West-Zeeuws-Vlaanderen zien we een aantal belangrijke ontwikkelingen:

- De kustregio is in trek als vakantiebestemming bij toeristen en recreanten;
- Er is volop werkgelegenheid in de streek (onder andere in horeca en toerisme) en in de regio (waaronder in België);
- Steeds meer Belgen vinden hun weg naar de Nederlandse woningmarkt;
- Jongeren willen graag terugkomen naar hun geboortegrond.

Deze ontwikkelingen leiden samen met het gegeven dat er in de afgelopen decennia te weinig nieuwbouw is gepleegd, tot schaarste op de (reguliere) woningmarkt, een verouderde bestaande woningvoorraad en druk op de leefbaarheid in de kleine kernen. Door de ligging dichtbij de kust en Cadzand-Bad, hebben deze ontwikkelingen een bovengemiddelde invloed op Cadzand-Dorp.

In het Streefbeeld Cadzand-Bad, Natuurlijk & Stijlvol (ZKA, september 2017) werd er reeds op ingezet om de toeristisch-recreatieve groei van Cadzand-Bad gelijk te laten lopen met een groei van de reguliere woningmarkt. Dit om disbalans te voorkomen en om de (toeristische) economie draaiende te kunnen houden. In dit stuk wordt gesproken over het toevoegen van 300 woningen in Cadzand voor permanente bewoning. De toeristisch-recreatieve markt is volop in beweging, maar de reguliere woningmarkt blijft fors achter en daardoor zien we de disbalans en tekorten reeds ontstaan.

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

Kansen voor Cadzand-Dorp

Gelet op bovenstaande ontwikkelingen zien wij kansen voor woningbouw in Cadzand-Dorp. Beter gezegd: wij zien de noodzaak tot woningbouw in het dorp. Om hieraan een bijdrage te kunnen leveren, werken we reeds geruime tijd samen met onze opdrachtgever, 3D Invest BV, aan een plan voor woningbouw aan de Erasmusweg te Cadzand-Dorp, bestaande uit circa 50 tot 55 toekomstbestendige en energiezuinige woningen van diverse typen, bedoeld voor permanente bewoning. Alle documenten liggen klaar om tot verdere planvorming over te gaan.

Over dit initiatief hebben we sinds begin 2020 meerdere keren overleg gehad met uw gemeente op bestuurlijk, ambtelijk en politiek niveau. Dit heeft onder andere geleid tot een motie van de gemeenteraad (11 november 2021), waarin wordt opgeroepen om het woningbouwinitiatief aan de Erasmusweg in behandeling te nemen en in procedure te brengen. Op 1 juli 2022 is het initiatief besproken met verantwoordelijk wethouder, mevrouw Van Oostenbrugge. Tijdens dit overleg is afgesproken dat wij de woningbehoefte en de ligging binnen bestaand stedelijk gebied (laten) onderbouwen:

- Springco urban analytics (1 september 2022) heeft de woningbehoefte voor Cadzand-Dorp in beeld gebracht, met als conclusie dat de woningbehoefte in Cadzand-Dorp neerkomt op een bandbreedte van 55 tot 140 woningen in de komende 5 jaar. Er kan dan ook gesteld worden dat er sprake is van een actuele behoefte aan woningen;
- Aan de hand van een aantal aspecten (de feitelijke situatie, de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving) hebben we aangetoond dat er in dit geval sprake is van de ligging binnen bestaand stedelijk gebied.

Op 21 november 2022 hebben we onze bevindingen en visie gedeeld met de heer Koppert van de gemeente Sluis en mevrouw Geuting van Stec Groep, in aanloop naar het opstellen van het beleidsplan. Voor meer informatie verwijzen wij graag naar bijgevoegde presentatie, het woningbehoefteonderzoek door Springco en de onderbouwing van het bestaand stedelijk gebied.

Verzoek

Het initiatief voor woningbouw aan de Erasmusweg te Cadzand-Dorp sluit volledig aan bij de ambities van het Beleidsplan Wonen en het toetsingskader (bijlage A) kan probleemloos worden doorlopen. Echter, in bijlage C 'opgave per deelgebied' is een kwantitatieve woningbehoefte van 30 tot 40 woningen opgenomen. Wij zijn ervan overtuigd dat er in Cadzand-Dorp substantieel meer behoefte is aan nieuwe woningen. Alleen op die manier kunnen we permanente bewoners (zowel starters als senioren) weer een kans geven in het dorp, de balans tussen permanente en deeltijdbewoning weer herstellen en de leefbaarheid en draagkracht voor voorzieningen ondersteunen. Deze conclusie wordt zowel door Springco in het woningbehoefteonderzoek als door ZKA in het Streefbeeld Cadzand-Bad, Natuurlijk & Stijlvol onderschreven.

Wij verzoeken u dan ook om meer ruimte te bieden voor het toevoegen van woningen in Cadzand-Dorp en dit expliciet in het Beleidsplan Wonen te verwerken. Daarnaast verzoeken wij u om het woningbouwinitiatief aan de Erasmusweg in de planningslijst op te nemen.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Tot slot

Uiteraard zijn wij bereid ons verzoek en initiatief nader toe te lichten. Mocht u hiervan gebruik willen maken of nadere informatie wensen, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 076-5317401 of via e-mailadres pej@rothuizen.eu.

Met vriendelijke groet,
Rothuizen Architecten en Adviseurs B.V.

ing. E. (Ernst-Jan) Pals
adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Bijlagen:
Bijlage 1: presentatie (Rothuizen, 21 november 2022);
Bijlage 2: woningbehoefteonderzoek (Springco, 1 september 2022);
Bijlage 3: onderbouwing bestaand stedelijk gebied (Rothuizen, 7 november 2022).

Gebiedsvisie Cadzand-Dorp



3D Invest

ROTHUIZEN
ARCHITECTEN EN ADVISEURS

21-11-2022

Ontwikkelingen in West-Zeeuws-Vlaanderen

Ontwikkeling 1: West-Zeeuws-Vlaanderen als vakantiebestemming





- Regio in trek als vakantiebestemming;
- Volop bouw van recreatiewoningen en -appartementen, m.n. aan de kust;
- Diverse nieuwe ontwikkeling gepland: Dormio, Betteld, Waterdunen, ...
- Recreatief gebruik bestaande woningen;
- Fors aandeel tweede woningbezit.

Ontwikkeling 2: werkgelegenheid in de recreatieve sector

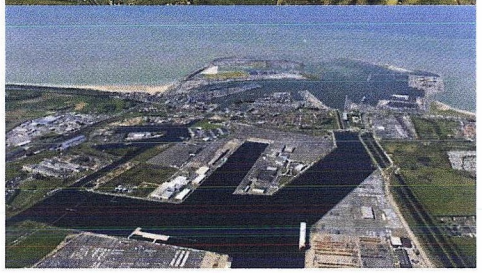




- Volop werkgelegenheid in horeca, toerisme en recreatie;
- Een deel van de medewerkers komt van elders in Nederland en Europa;
- Medewerkers willen zich op korte afstand vestigen;
- Een deel van de medewerkers wil zich hier permanent vestigen.

Ontwikkeling 3: werkgelegenheid in de regio





- Werkgelegenheid in de regio is in ontwikkeling, m.n. in de Kanaalzone, Antwerpen en Zeebrugge;
- Een deel van de medewerkers woont of vestigt zich in de gemeente Sluis.

Ontwikkeling 4: vestiging vanuit België





- Krapte op de Vlaamse woningmarkt;
- Beperkte cultuurverschillen en korte afstanden;
- Steeds meer Belgen kiezen de gemeente Sluis als vaste woonplaats.

Ontwikkeling 5: trek van de stad naar het platteland





- Krappe woningmarkt met torenhoge prijzen in de steden;
- Ruimtegebrek en (over)volle steden;
- Op zoek naar ruimte en veiligheid;
- Door toenemende digitalisering wordt de afstand tussen wonen en werken minder belangrijk.

Ontwikkeling 6: terugkeer van jongeren





- Veel jongeren willen in de regio blijven of willen na hun studie terugkeren;
- Ontwikkelingen in de stad en op het vlak van digitalisering versterken dit.

Ontwikkeling 7: bestaande woningvoorraad



- Een groot deel van de bestaande woningvoorraad voldoet niet aan de eisen van de tijd;
- Kwaliteitsslag noodzakelijk om mensen hier te houden en nieuwe mensen te trekken.

Ontwikkeling 8: opgave verduurzaming



- Ambitie 1: in 2050 energieneutrale woonomgeving;
- Ambitie 2: in 2050 is Nederland volledig circulair;
- Door klimaatverandering is een klimaatbestendige inrichting noodzakelijk;
- Energietransitie van woningen kan het best worden gerealiseerd door nieuwbouw.

Ontwikkeling 9: leefbaarheid onder druk in kleine kernen



- Door vergrijzing en een beperkt (en duur) woningaanbod dreigt het aantal permanente inwoners van kleine dorpen af te nemen;
- Hierdoor komt het draagvlak voor voorzieningen als winkels, onderwijs en sport onder druk te staan;
- Een lager voorzieningenniveau heeft een negatief effect op de leefbaarheid.

Wat betekent dit voor Cadzand-Dorp?

Actualiteit (2019-2020)

Sinds Airbnb is de situatie in Cadzand niet leefbaar meer

Impact toerisme Airbnb bezorgt Cadzand 'Amsterdamse problemen'. Woningen worden aan de markt onttrokken, starters vinden geen betaalbaar huis meer. Maar in Zeeuws-Vlaanderen zorgt toerisme ook voor bedrijvigheid.

"Ze komen hier met twee, drie auto's, die ze in de smalle straatjes parkeren, waardoor voor bewoners geen plek meer is. En als je vanwege werk vroeg in je mandje ligt, word je wakker gehouden door feestvierders." Bewoner Jan Voerman kan zijn irritatie niet bedwingen. „In de rec reatieparken is het allemaal prima, maar hier in Dorp wordt gewoond."

Van een toerist meer of minder kijken ze in Cadzand al lang niet meer op. Sinds projectontwikkelaars het Zeeuwse kustdorp zo'n tien jaar geleden ontdekten, is het in snelvaart veranderd. Rust is ingeruild voor bedrijvigheid. Gemoedelijke campings

Het hart van het dorp was niet rendabel

Waar winkeliers dorpelingen zich hoger op' in Cadzand is de veertig jaar oude supermarkt gesloten.

Het afscheid was grandioos. In het diepste geheim had de dorpsraad de inwoners gevraagd een afwijkende gift" te deponeren in de kartonnen doos bij de bakker. En op de allerlaatste dag dat de supermarkt van Cadzand open was, stond tegen sluitingstijd het halve dorp in de winkel en zong de eigenaren toe. Tot tranen geroerd waren ze, Abe en Erich de Houck. Ze hadden van niets geweten. Op het tapijt van de winkel hangt nog een vel papier. „Hartelijk bedankt voor alles in onze en vertrouwde afscheid." Ze kregen een reischeque.

En nu, enkele weken later, zit Cadzand zonder supermarkt. Definitief. Over leidde het dorp een fietsenmaker en een kapperswinkel. Een slager. Een bank. Een postkantoor. Die zijn allemaal weg. Voor enkele levensmiddelen kun je nog terecht bij de bakkerswinkel van Marie en Manfred Lenigaert. Die zitten er al 25 jaar. Niet dat ze alle dagen open zijn. „Dat is de moeite niet", zegt Manfred. De winkel is gespecialiseerd in bijzondere broodsoorten en pain. „Dat vinden toeristen vaak leuk."

Aanpak illegale woningverhuur aan toeristen in Cadzand-Dorp stapje verder, maar inwoners merken dat nog niet

CADZAND-DORP - De aanpak van illegale verhuur van tweede woningen aan toeristen is een stap verder in Cadzand-Dorp. De vaste bewoners merken daar echter nog niets van.

Het probleem in Cadzand-Dorp is al jaren bekend, maar een oplossing blijkt gecompliceerd. Huizen die als tweede woning zijn gekocht, worden in sommige gevallen doorlopend verhuurd via websites. Dat mag niet, maar het gebeurt. Op steeds grotere schaal. Volgens meerdere inwoners van Cadzand-Dorp loopt het in hun dorp de spreiden uit. Inwoners, liefst daarom al een hele tijd de knoflook, of zijn handtekeningen opgehaald en och handhavingsverzoek is ingediend. Er is de vrees dat elk huis dat te koop komt te staan, ook doorlopend verhuurd gaat worden en het dorp



Klik op de afbeelding om de video te starten

Actualiteit (2021-2022)

Spookdorpen vol vakantiewoningen



Een authentieke dorpswoning aan de
niet als vakantiewoning? Steeds meer
particulieren en beleggers kopen een
toeristische dorpen aan de kust, op

Tweede woningen blijven toegestaan in Sluis, ondanks vrees dat kustregio één groot vakantiedorp wordt

SLUIS - Het is een klap voor dorpsraden in de West-Zeeuws-Vlaamse kuststreek. De verordening die tweede woningen verbiedt, keert voorlopig niet terug in de gemeente Sluis. Een krappe meerderheid van de gemeenteraad heeft dat b

Het tweede-woningenbeleid
huizen in dorpskernen te ge
afgeschaft, omdat het niet l
steeds meer huizen als rec
leefbaarheid achteruit hol

Zeeland moet veel sneller woningen bouwen: 'In 2023 moeten we een grote stap vooruit zetten'

MIDDELBURG - Zeeland bouwt te langzaam nieuwe woningen, terwijl de vraag gigantisch is. De woningvoorraad nam vorig jaar met bijna 1200 nieuwbouwwoningen marginaal toe. Dit jaar zit er iets meer in het vat, abben, de voorzitter van Bouwend Zeeland. „We d versnellen. Ik hoop dat we zo in 2023 een grote stap

Jongeren willen in Zeeland blijven, maar het wordt ze knap lastig gemaakt

Zeeuwse jongeren willen het liefst worden en werken in het dorp waar ze zijn opgegroeid. Maar het tekort aan betaalbare woningen en passende banen zijn grote obstakels voor deze lookorstormen. Dat blijkt uit een onderzoek van de TU Delft onder 160 jongeren tussen de 18 en 30 jaar.

Te dure en te weinig huizen

Starterswoningen

Al langer bestaat de wens om een dorpswijze voor
de dorpsraad is hier in twee gestart. In samenwer
Het belangrijkste punt in deze visie is de beschikbaar
samenhangt met de woningmarkt. Hoe houden we
startterswoningen voor hen beschikbaar zijn?' We willen aan de gemeente laten zien dat de
behoefte aan starterswoningen wel degelijk groot is, in tegenstelling tot wat er gezegd wordt
door het College B&W. We zijn dan ook bezig om een lijst op te stellen met jongeren die graag
in Cadzand willen blijven wonen." Bron: Internet. Een jij een van de personen die nu in de

Dit zijn de duurste huizen van Zeeland, maar let op: Cadzand komt er aan

De huizenprijzen schieten omhoog, ook in Zeeland. Volgens de populaire huizensite Funda staan er op dit moment in onze provincie 42 huizen te koop van meer dan één miljoen euro. Liefst 11 daarvan staan in Cadzand. Wat maakt de Zeeuws-Vlaamse badplaats zo populair?

Nee, het duurste huis van Zeeland staat niet in Cadzand. Die 'eer' is weggelegd voor Oost-Souburg waar aan de watertoren met bijgebouwen een prijskaartje van 2,6 miljoen euro hangt. Maar dit

Druk vanuit Cadzand-Bad

Streefbeeld Cadzand-Bad, Natuurlijk & Stijlvol
ZKA leisure consultants & gemeente Sluis, september 2017

Groei omzetpotentieel met 40% (van 13 naar 21 mln)

- *Groei aantal 'bedden' verblijfstoerisme met 700-750;*
- *Verbeteren verhouding huishoudens/verblijfsaccommodaties;*
- *Aantrekken nieuwe inwoners: stabielere voorzieningenbasis en aanvulling beroepsbevolking;*
- *Toevoegen 300 woningen in Cadzand voor permanente bewoning;*
- Creëren van basisvoorzieningen, zoals basisschool, huisarts, speeltuin, kinderboerderij, zwembad...



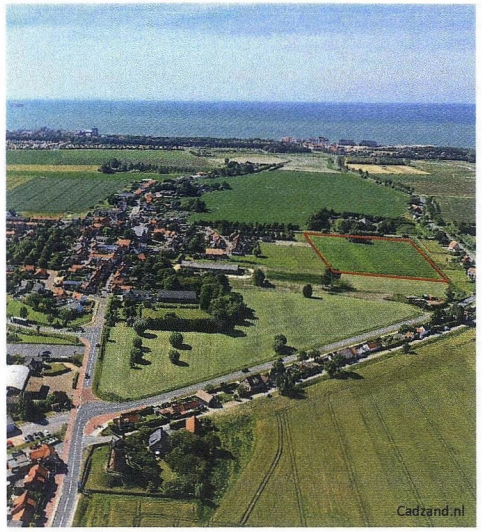
Kansen voor woningbouw in Cadzand-Dorp



Cadzand-Dorp ligt aan Noordzeekust in de luwte van de badplaats Cadzand-Bad.
Dit gebied heeft door de ligging aan zee, de ruimte en het groene landschap een potentieel voor wonen, werken en recreëren, in een groene en rustige omgeving.

Steden als Brugge, Gent, Lille, Middelburg en Goes liggen op nog geen uur rijden, waarmee West-Zeeuws-Vlaanderen niet alleen aantrekkelijk is voor toerisme, maar ook goed bereikbaar is voor woon-werkverkeer. Het dorpse leven biedt naast rust en ruimte zowel sociale samenhang als ruimte voor individuele wensen.

Initiatief voor woningbouw in Cadzand-Dorp



- 15 mei 2020: brief met presentatie aan college en raad;
- 9 oktober 2020: brief van gemeente Sluis: afwijzing o.b.v. woningaantallen;
- 9 april 2021: brief met presentatie verstuurd aan commissie ruimte;
- 13 april 2021: presentatie aan commissie ruimte;
- 6 mei 2021: principeverzoek met presentatie verstuurd aan college;
- 28 juni 2021: gesprek met wethouder Ploegaert;
- 11 november 2021: motie gemeenteraad;
- 2 februari 2022: overleg wethouder Ploegaert;
- 25 februari 2022: ambtelijk overleg;
- 1 juli 2022: overleg wethouder Van Oostenbrugge.

Afspraken:
- Onderbouwen bestaand stedelijk gebied;
- Onderbouwen woningbehoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 (inclusief wijzigingen)

Begrip 'bestaand stedelijk gebied':

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, *bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."*

- Verbale aanduiding in plaats van op de kaart aangegeven begrenzing;
- Ruimte voor lokaal maatwerk;
- Stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, gelet op:
    1. de feitelijke situatie;
    2. de omstandigheden van het geval;
    3. de specifieke ligging;
    4. het bestemmingsplan;
    5. de aard van de omgeving.

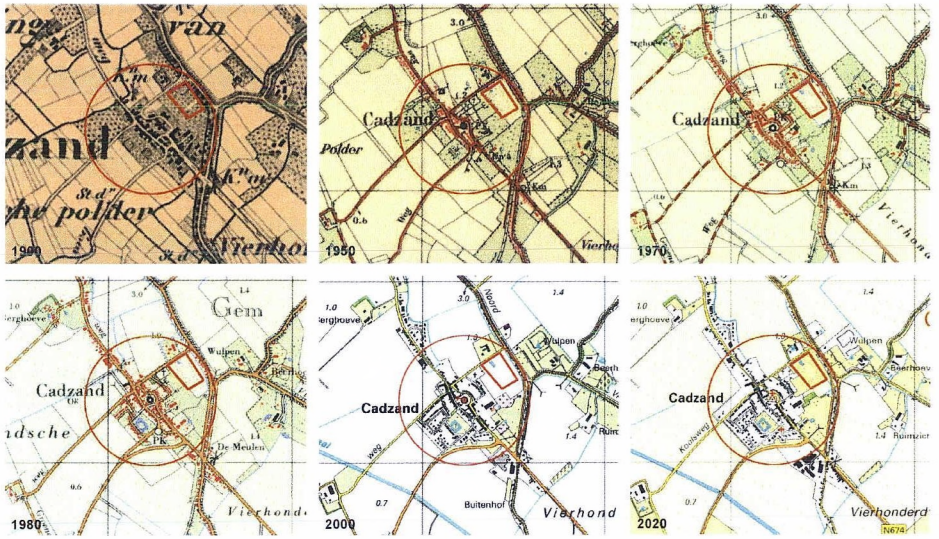
Bestaand stedelijk gebied – 1 Feitelijke situatie



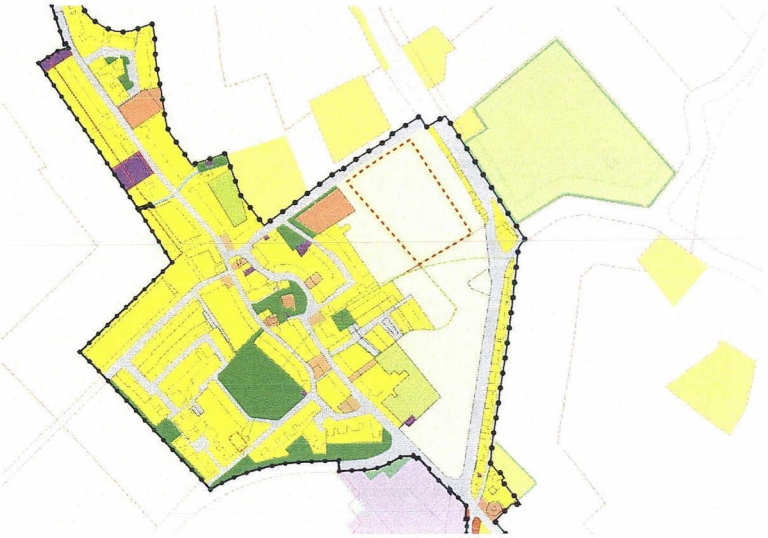
Bestaand stedelijk gebied – 2 Omstandigheden: bebouwde kom



Bestaand stedelijk gebied – 3 Specifieke ligging: historie



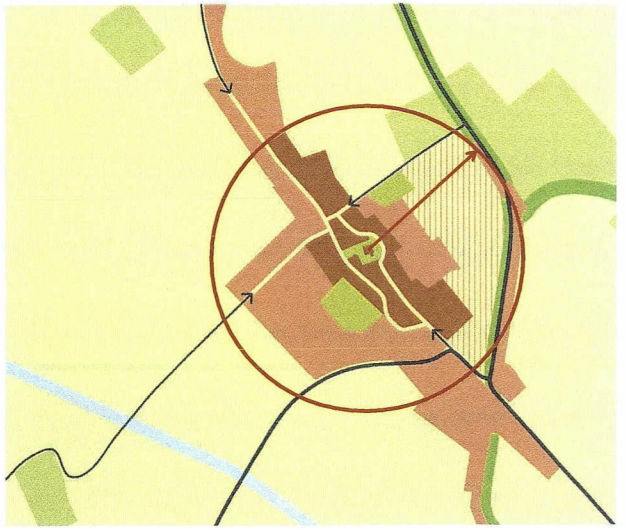
Bestaand stedelijk gebied – 4 Bestemmingsplan 'Kom Cadzand'



Bestaand stedelijk gebied – 5 Aard van de omgeving



Bestaand stedelijk gebied – Conclusie



Gelet op het feit dat de planlocatie
- volledig behoort tot de (verkeerskundige) bebouwde kom van Cadzand-Dorp,
- ligt binnen de compacte dorpsstructuur van het historische ringdorp,
- onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Kom Cadzand",
- en omgeven wordt door verschillende dorpse structuren en functies,

kan gesteld worden dat de planlocatie onderdeel uitmaakt van **het 'bestaand stedelijk gebied' van** Cadzand-Dorp.

Woningbehoefte

Onderzoek door Springco urban analytics (1 september 2022)

"De woningbehoefte van Cadzand dorp hebben we op basis van uitgebreid data onderzoek bepaald op een bandbreedte van 11 tot 28 nieuwe woningen per jaar.
De verwachting is dat deze woningvraag zich over een periode van circa 5 jaar zal voordoen."

De woningbehoefte in Cadzand-Dorp komt daarmee op een bandbreedte van **55 tot 140 woningen** de komende 5 jaar. Er kan dan ook gesteld worden dat er sprake is van een actuele behoefte aan woningen.

Eigendom	Woningtype	Prijssegment		Woningtekort Cadzand-dorp per jaar	Woningbehoefte Cadzand-dorp per jaar
Huur	Eengezins-woning	Goedkoop	< 750		
		Middelduur laag	750-900		1
		Middelduur hoog	900-1200		
		Duur	> 1200		
	Appartement	Goedkoop	< 750	2	2
		Middelduur laag	750-900		
		Middelduur hoog	900-1200	1	1
		Duur	> 1200		
Koop	Eengezins-woning	Goedkoop	< 250k	2	6
		Middelduur	250k-400k	1	6
		Duur laag	400k-600k		2
		Duur hoog	> 600k		4
	Appartement	Goedkoop	< 250k	2	3
		Middelduur	250k-400k	2	2
		Duur laag	400k-600k	1	1
		Duur hoog	> 600k		
Totaal				11	28

Woningbehoefte Cadzand dorp, Springco 2022



Woningbehoefte – Woonambities in Sluis

Onderzoek door Stec Groep & gemeente Sluis

Sluis' woonambities in 5 punten

1. *Borgen van leefbaarheid en draagvlak voor voorzieningen door huishoudensgroei van **845 huishoudens**:*
    1. *door reguliere bevolkingsgroei*
    2. *én aantrekken huishoudens van buiten gemeente.*
2. *Versterking van **kwaliteit onze huidige woningen** (bouwkundig, leegstand, duurzaamheid).*
3. *Heldere aanpak **tweede woningbezit en recreatieve verhuur** om **leefbaarheid** te borgen en woonaanbod te beschermen.*
4. ***Economie stimuleren**. Voldoende passende woningen aansluitend bij wensen en eisen van de (potentiële) arbeidsmarkt.*
5. *Juiste woning op de juiste plek: proactief aan de slag met **goede plannen**, afscheid nemen van slechte plannen.*

Niets doen is geen optie!

Locatie Erasmusweg – huidige situatie



Uitgangspunten



Schetsmodel 1



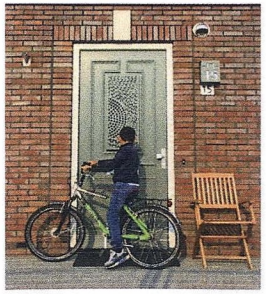
Schetsmodel 2



Kwaliteit: wonen in een hof

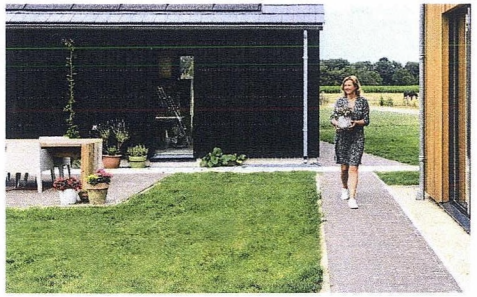












Kwaliteit: ruimtelijk wonen











3D Invest

ROTHUIZEN
ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Conclusie



De voorgestelde ontwikkeling in Cadzand-Dorp:

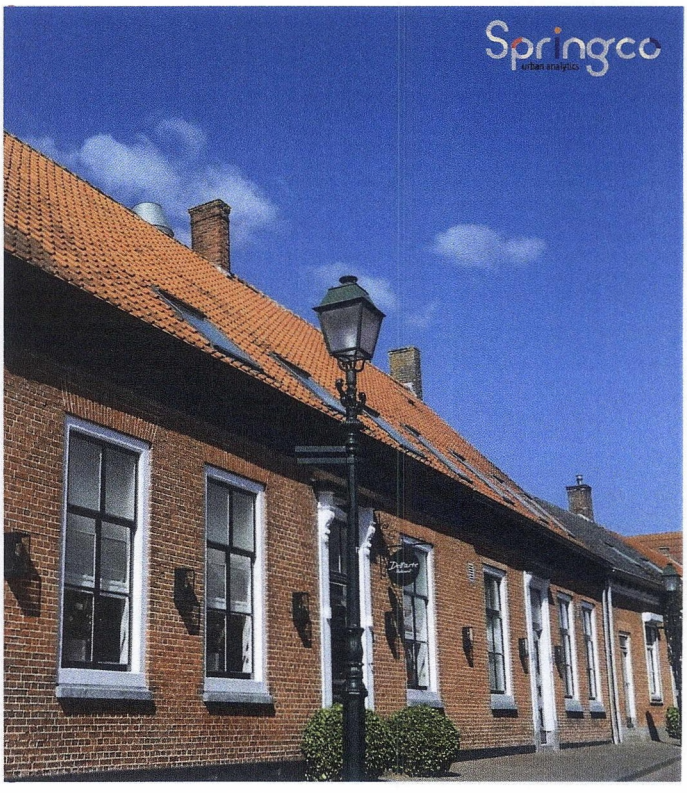
- Zorgt voor een passend aanbod aan betaalbare woningen voor starters en senioren in een groene, dorpse omgeving;
- Draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en bevordert doorstroming;
- Levert een bijdrage aan de verduurzaming en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.

Cadzand-dorp

Woningbehoefte

Rapportage

1 september 2022

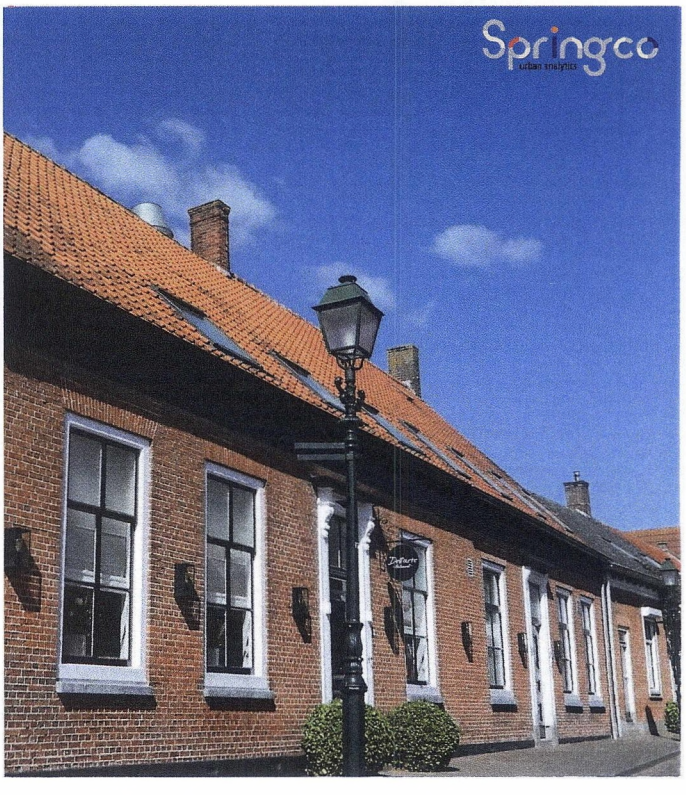


Inhoudsopgave

1. Aanleiding en vraagstelling 3
2. Conclusies 5
3. Quick scan locatie 7
4. Effectieve vraag 15
5. Woningbehoefte 20

Bijlagen

1. Effectieve vraag 22
2. Woonmilieus 24
3. Leefstijlen 28





1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding en vraagstelling

Rothuizen architecten en adviseurs is als stedenbouwkundig bureau betrokken bij een woningbouwinitiatief in Cadzand-Dorp, gemeente Sluis. Rothuizen heeft ons gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de woningbehoefte in Cadzand-Dorp.

Het betreft een locatie van ca. 1,9 hectare aan de Erasmusweg te Cadzand-Dorp, grenzend aan het bestaande dorp. Samen met initiatiefnemer heeft Rothuizen een concept-plan gemaakt voor 50 woningen van verschillende typologieën (vrijstaand, 2-onder-1-kap, rij en appartementen). Alle woningen zijn bedoeld voor permanente bewoning, voor mensen uit het dorp, of van buitenaf. Het idee is om het plan gefaseerd uit te voeren.

Rothuizen heeft ons de volgende vragen gesteld:

- Hoeveel vraag is er naar woningbouw in Cadzand-Dorp?
- Vanuit welke doelgroepen wordt deze vraag uitgeoefend?
- Hoeveel woningen kunnen er per jaar gebouwd worden?

Springco Urban Analytics beschikt over een grote database met huishoudensprofielen, woninginformatie en verhuisgedrag op adresniveau. Daarnaast maken we gebruik van WoON 2021 en eigen grootschalig consumentenonderzoek.

De volgende stappen voeren we uit om tot een woonprofiel voor Cadzand-Dorp te komen.

- Quick scan locatie: eerst wordt een 'quick **scan**' van de omgeving (woz-waarde, prijsontwikkeling en woonmilieus) gedaan en gekoppeld aan de uitgangspunten die worden gehanteerd. Dit zal gevisualiseerd worden in enkele kaarten. Dit geeft grip op de positionering van de locatie: voor welke doelgroepen is deze locatie interessant?

- Marktonderzoek: Vervolgens voeren we een Effectieve Vraag analyse uit. Dit woningmarktmodel is gebaseerd op de uitgesproken wensen van bewoners en levert de vraag naar productsegmenten (eigendom, woningtype en prijsniveau). Daarnaast weten we ook wie deze vraag uitoefent (en waar ze vandaan komen) en wat hun huishoudkenmerken zijn (inkomen, samenstelling, opleiding). Dit geeft focus in de productmarktcombinaties met de meeste potentie op de planlocatie. We geven aan hoeveel woningen per jaar gebouwd kunnen worden.

2



Conclusies

Woningbehoefte

De woningbehoefte van Cadzand-dorp hebben we op basis van uitgebreid data-onderzoek bepaald op een bandbreedte van 11 tot 28 nieuwe woningen per jaar. Deze woningvraag doet zich op de korte termijn (we gaan uit van 5 jaar) jaarlijks voor. De methodiek wijkt af van een traditionele demografische onderbouwing. In deze analyse staat de vraag centraal die huishoudens werkelijk op de woningmarkt uitoefenen, gebaseerd op grootschalige enquêtes (WoON 2021) en data over huishoudens en inkomens op adresniveau. Ook actuele trends, waaronder de trek vanuit de Randstad naar de periferie en de toenemende behoefte aan ruimte en 'community', zijn in de analyse meegenomen. De ondergrens is gelijk aan het woningtekort als gevolg van de vraag vanuit de eigen bevolking. Het bedienen van deze vraag is noodzakelijk om de bevolking van Cadzand-dorp niet te dwingen hun woonwens elders te realiseren. De bovengrens hangt samen met een aanvullende vraag van huishoudens buiten Cadzand-dorp, een vraag vanuit België en een vraag die past bij een hogere ambitie van de gemeente Sluis om extra huishoudens van buiten aan te trekken met kwalitatief hoogwaardige woningen in een dorps-landelijke omgeving.

Eigendom	Woningtype	Prijssegment		Woningtekort Cadzand-dorp per jaar	Woningbehoefte Cadzand-dorp per jaar
Huur	Eengezins-woning	Goedkoop	< 750		
		Middelduur laag	750-900		1
		Middelduur hoog	900-1200		
		Duur	> 1200		
	Appartement	Goedkoop	< 750	2	2
		Middelduur laag	750-900		
		Middelduur hoog	900-1200	1	1
		Duur	> 1200		
Koop	Eengezins-woning	Goedkoop	< 250k	2	6
		Middelduur	250k-400k	1	6
		Duur laag	400k-600k		2
		Duur hoog	> 600k		4
	Appartement	Goedkoop	< 250k	2	3
		Middelduur	250k-400k	2	2
		Duur laag	400k-600k	1	1
		Duur hoog	> 600k		
Totaal				11	28

Woningbehoefte Cadzand-dorp, Springco 2022



3 Quick scan locatie

Quick scan

Programma en voorzieningen

De planlocatie is gelegen in Cadzand-Dorp. Cadzand-Dorp is een klein dorp met ongeveer 350 woningen. Een aanzienlijk deel van de woningen (circa 100) is in gebruik als tweede woning.

Nabij de planlocatie is een huisarts aanwezig, een basisschool en openbaar vervoer. In Cadzand-dorp is geen winkel voor dagelijkse artikelen aanwezig. Op een afstand van 2,5 km in Cadzand-Bad is een Spar-supermarkt.

De locatie is aantrekkelijk voor oudere 1- en 2-persoonshuishoudens en jonge gezinnen. Gezinnen met opgroeiende kinderen zijn aangewezen op onderwijsvormen die meer dan 7,5 km ver gelegen zijn, maar dat is in Zeeuws-Vlaanderen eerder regel dan uitzondering.

De eerste schetsen voor de locatie omvatten 18 rijwoningen, 6 2/1 kappers, 1 vrijstaande woning en 30 appartementen.



Ligging planlocatie en voorzieningenstructuur, bron Open Street Map 2022

Quick scan

Woonmilieu

Het woonmilieu in Cadzand-dorp is landelijk/ dorps. Voor een toelichting op de woonmilieus zie bijlage 2.

In de gemeente Sluis komt in de buitengebieden veel landelijk wonen voor, in de kernen vooral het dorps en suburbane woonmilieu (woonwijken). Het stedelijke woonmilieu komt in de gemeente Sluis niet voor.



Dominante woonmilieus in de gemeente Sluis, bron Springco 2021

Quick scan

Woningvoorraad

De woningvoorraad in Cadzand-dorp bestaat uit 343 woningen. Cadzand als geheel (dorp, bad en buitengebied) kent een voorraad van 910 woningen. In Cadzand zijn daarnaast circa 1.500 recreatiewoningen aanwezig, al valt dat aantal niet exact te bepalen. Sommige reguliere woningen zijn in gebruik als recreatiewoning, maar sommige recreatiewoningen zijn ook in gebruik als permanente woning.

In Cadzand-dorp ligt de nadruk op eengezinswoningen, het merendeel in de koop.

De prijzen in de tabel zijn actuele prijzen die op de markt worden gevraagd.

Eigendom	Woningtype	Prijssegment		Woningvoorraad Cadzand	Woningvoorraad Cadzand-dorp
Huur	Eengezins-woning	Goedkoop	< 750	60	54
		Middelduur laag	750-900	28	20
		Middelduur hoog	900-1200	63	37
		Duur	> 1200	106	37
	Appartement	Goedkoop	< 750	14	4
		Middelduur laag	750-900	15	0
		Middelduur hoog	900-1200	29	1
		Duur	> 1200	179	0
Koop	Eengezins-woning	Goedkoop	< 250k	11	4
		Middelduur	250k-400k	51	33
		Duur laag	400k-600k	133	92
		Duur hoog	> 600k	122	58
	Appartement	Goedkoop	< 250k	33	2
		Middelduur	250k-400k	7	0
		Duur laag	400k-600k	44	1
		Duur hoog	> 600k	15	0
Totaal				910	343 *

Bron: EDM, 2022

* Circa 100 woningen betreft woningen die in gebruik zijn als vakantiewoningen

Woningvoorraad naar productsegment, bron EDM, Springco 2022

Quick scan

Huishoudens

De huishoudensverdeling in Cadzand-dorp is weergegeven in de tabel hiernaast. Woningen die recreatief worden gebruikt zijn hierin inbegrepen. De huishoudensverdeling is gebaseerd op achterliggende databronnen in combinatie met statistische kansschatting. We zien dat jongeren zeer zwak vertegenwoordigd zijn. De grootste groep wordt gevormd door de 55-75-jarigen, de zogenaamde empty nesters. Ook het aandeel ouderen boven 75 jaar is aanzienlijk. Bijna een kwart van de huishoudens bestaat uit gezinnen.

Logische doelgroepen voor nieuwe woningen zijn empty nesters en ouderen, maar zeker ook (startende) gezinnen.

Eigendom	Woningtype	Prijssegment		Huishoudens Kleine huishoudens jonger dan 30 jaar	Kleine huishoudens tussen 30 en 55 jaar	Kleine huishoudens tussen 55 en 75 jaar	Kleine huishoudens boven 75 jaar	Gezinnen	Totaal	%
Huur	Eengezins-woning	Goedkoop	< 750	0	18	18	11	7	54	16%
		Middelduur laag	750-900	0	7	6	1	6	20	6%
		Middelduur hoog	900-1200	0	13	12	4	8	37	11%
		Duur	> 1200	5	6	15	5	6	37	11%
	Appartement	Goedkoop	< 750	0	3	1	0	0	4	1%
		Middelduur laag	750-900	0	0	0	0	0	0	0%
		Middelduur hoog	900-1200	0	1	0	0	0	1	0%
		Duur	> 1200	0	0	0	0	0	0	0%
Koop	Eengezins-woning	Goedkoop	< 250k	0	0	4	0	0	4	1%
		Middelduur	250k-400k	0	8	12	5	8	33	10%
		Duur laag	400k-600k	1	11	34	19	27	92	27%
		Duur hoog	> 600k	1	4	27	13	13	58	17%
	Appartement	Goedkoop	< 250k	0	2	0	0	0	2	1%
		Middelduur	250k-400k	0	0	0	0	0	0	0%
		Duur laag	400k-600k	0	0	0	0	1	1	0%
		Duur hoog	> 600k	0	0	0	0	0	0	0%
Totaal				7	73	129	58	76	343	100%
%				2%	21%	38%	17%	22%	100%	

Verdeling huishoudens over de woningvoorraad in Cadzand-dorp, bron EDM Springco 2022

Quick scan

Huishoudens

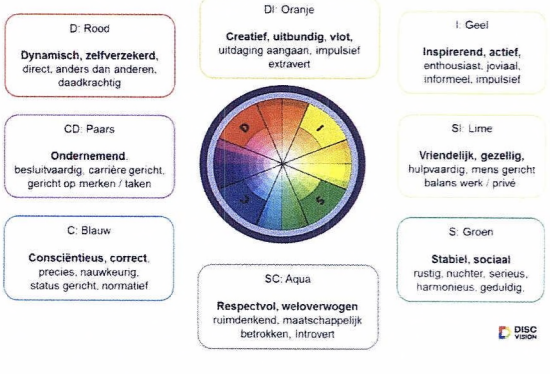
De bewoners typeren we onder meer aan de hand van het DISC model. Daarin maken we gebruik van de gedragswetenschappen sociologie en psychologie om het consumentengedrag te begrijpen en in kaart te brengen.

Op basis van een uitgebreide psychologische test wordt een profiel samengesteld. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen aan de hand van kleuren die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven.

Aan het model liggen een tweetal dimensies ten grondslag:
- Sociologische dimensie: hoe verhoudt iemand zich tot de ander: individu-gericht versus groepsgericht?
- Psychologische dimensie: in welke mate stelt men zich open naar de ander: introvert versus extravert?

Bijna 60% van de huishoudens in Cadzand-dorp bestaat uit de leefstijlen lime, groen en aqua. Huishoudens met deze leefstijlen zijn over het algemeen groepsgericht, sociaal, harmonieus en hulpvaardig. Qua woonbeleving zijn zij gericht op traditie en vakmanschap.

Meer informatie over leefstijlen en hun bijbehorende woonwensen is te vinden in bijlage 2.

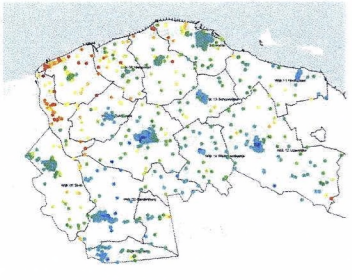


Acht verschillende leefstijlen (Bron: DISC Vision)

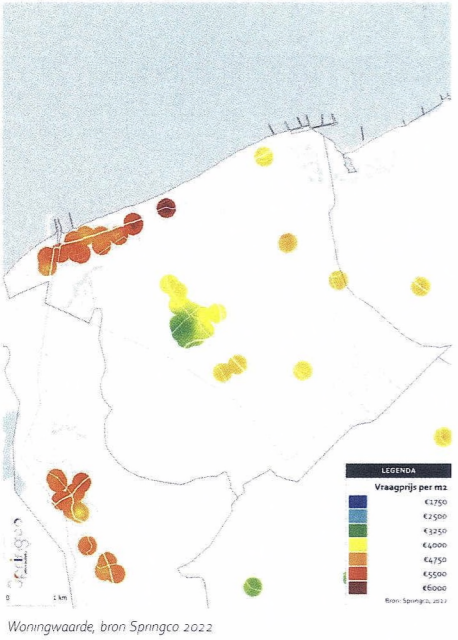
Quick scan

Prijsvorming

We hebben op basis van ons Automated Valuation Model (AVM) de actuele waarde van iedere woning bepaald. Aan het model liggen de vraagprijzen van de te koop staande woningen in Nederland ten grondslag. Het model wordt wekelijks geactualiseerd. De getoonde m2-prijzen kunnen als een goede indicatie fungeren voor de woningmarkt. We zien dat de woningen in Cadzand-Bad per m2 het hoogst worden gewaardeerd. De ligging aan de kust wordt door consumenten hoog gewaardeerd. De woningen in Cadzand-dorp worden lager gewaardeerd, maar toch duidelijk hoger dan de woningen in de meeste andere kernen van de gemeente Sluis. Ook hierin zal de ligging nabij duinen, strand en zee een bepalende rol spelen.



Woningwaarde, bron Springco 2021



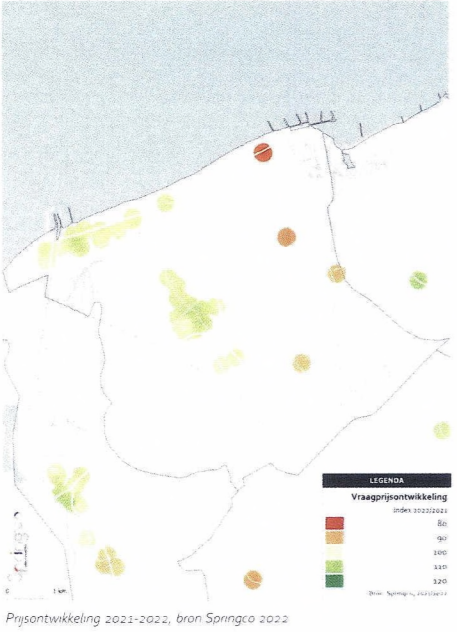
Woningwaarde, bron Springco 2022

Quick scan

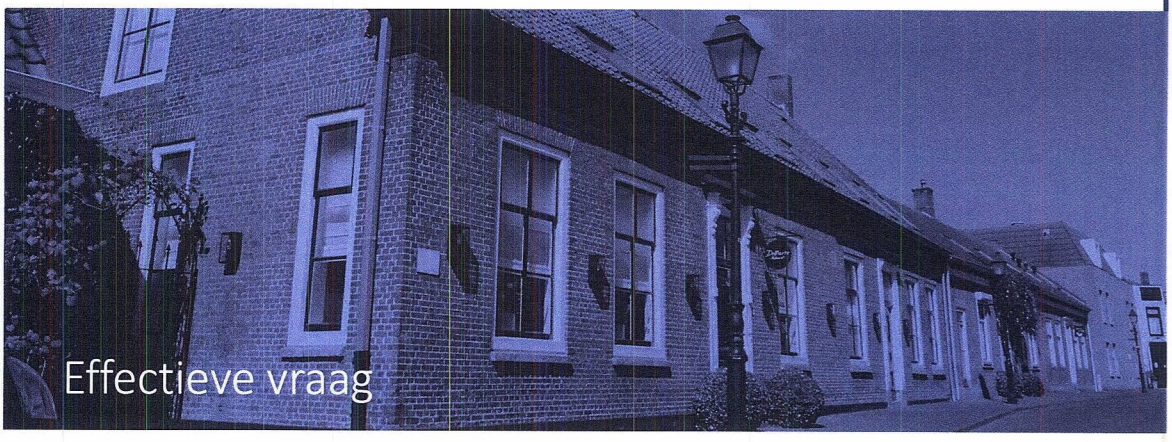
Prijsontwikkeling

De prijsontwikkeling per m2 in Cadzand in de periode 2021-2022 is positief. Cadzand steekt positief uit ten opzichte van de omgeving.

Zowel de absolute waarde als de waardeontwikkeling duidt op een goede marktpositie voor de planlocatie. Niet alleen voor permanente bewoning, zoals in de plannen wordt beoogd, maar ook voor de recreatieve markt.



Prijsontwikkeling 2021-2022, bron Springco 2022



4 Effectieve vraag

Effectieve vraag

Omvang per productsegment

Voor zowel de gemeente Sluis, de wijk Cadzand als de buurt Cadzand-dorp hebben we de effectieve vraag bepaald. Deze is gebaseerd op de huishoudenssamenstelling in deze plaatsen, de woonwensen die zij hebben (WoON 2021) en de verhuisintentie die zij hebben uitgesproken. Het schema toont de resultaten voor Cadzand en voor Cadzand-dorp (Cadzand-dorp is een deelverzameling van de wijk Cadzand). In het overzicht zijn we uitgegaan van de vraag vanuit de bevolking zelf, exclusief een vraag die van buiten deze plaatsen wordt uitgeoefend. De vraag is inclusief die van huishoudens die uit deze plaatsen zouden willen vertrekken, bijvoorbeeld omdat ze de woning van hun gading niet vinden of omdat ze om een andere reden (baan, woonmilieu, voorzieningen) willen vertrekken.

Eigendom	Woningtype	Prijssegment		Effectieve Vraag per jaar Cadzand	Cadzand-dorp
Huur	Eengezins-woning	Goedkoop	< 750	2	1
		Middelduur laag	750-900	2	1
		Middelduur hoog	900-1200	2	0
		Duur	> 1200	2	0
	Appartement	Goedkoop	< 750	4	3
		Middelduur laag	750-900	5	1
		Middelduur hoog	900-1200	6	1
		Duur	> 1200	2	0
Koop	Eengezins-woning	Goedkoop	< 250k	5	2
		Middelduur	250k-400k	7	3
		Duur laag	400k-600k	5	2
		Duur hoog	> 600k	4	2
	Appartement	Goedkoop	< 250k	5	2
		Middelduur	250k-400k	6	2
		Duur laag	400k-600k	5	1
		Duur hoog	> 600k	3	0
Totaal				65	21

Effectieve vraag per jaar in Cadzand en Cadzand-dorp, Springco 2022

Effectieve vraag

Verdeling binnen de doelgroepen

De verdeling van de effectieve vraag naar doelgroep is weergegeven in de tabel. Per doelgroep is met een kleur aangegeven welk deel van de vraag uitgaat naar de verschillende productsegmenten. Het totaal van iedere kolom is 100%. Hoe groener de kleur, des te groter het aandeel van het betreffende product in de wensen van deze doelgroep.

De vraag van jongeren onder 30 jaar is het meest gericht op de goedkopere grondgebonden koopwoningen. Dit geldt ook voor de iets oudere kleine huishoudens, zij het dat deze gemiddeld meer te besteden hebben en ook een vraag uitoefenen naar hogere prijssegmenten. Empty nesters (55-75 jaar) zijn het meest verdeeld over alle productsegmenten. Dat typeert ook deze groep. Een deel zoekt een levensloopbestendige woning en kiest dan vaak voor een appartement. Maar een groot deel zoekt ook een grondgebonden woning. Kleine huishoudens boven 75 jaar zoeken vooral een sociaal huurappartement. Gezinnen zoeken vooral een koopeengezinswoning in alle prijssegmenten.

Eigendom	Woningtype	Prijssegment		Kleine huishoudens jonger dan 30 jaar	Kleine huishoudens tussen 30 en 55 jaar	Huishoudens Kleine huishoudens tussen 55 en 75 jaar	Kleine huishoudens boven 75 jaar	Gezinnen
Huur	Eengezins-woning	Goedkoop	< 750					
		Middelduur laag	750-900					
		Middelduur hoog	900-1200					
		Duur	> 1200					
	Appartement	Goedkoop	< 750					
		Middelduur laag	750-900					
		Middelduur hoog	900-1200					
		Duur	> 1200					
Koop	Eengezins-woning	Goedkoop	< 250k					
		Middelduur	250k-400k					
		Duur laag	400k-600k					
		Duur hoog	> 600k					
	Appartement	Goedkoop	< 250k					
		Middelduur	250k-400k					
		Duur laag	400k-600k					
		Duur hoog	> 600k					

Verdeling van de vraag per doelgroep, bron Springco 2022

Effectieve vraag

Vrijkomende voorraad

Wanneer de huishoudens hun woonwensen realiseren, leidt dat tot verhuizingen. Hierdoor komen woningen vrij. Deze woningen kunnen door vragers worden betrokken. Het schema geeft weer welke woningen dat zullen zijn.

Eigendom	Woningtype	Prijssegment		Vrijkomende voorraad per jaar Cadzand	Cadzand-dorp
Huur	Eengezins-woning	Goedkoop	< 750	5	5
		Middelduur laag	750-900	3	2
		Middelduur hoog	900-1200	6	3
		Duur	> 1200	9	3
	Appartement	Goedkoop	< 750	2	1
		Middelduur laag	750-900	1	0
		Middelduur hoog	900-1200	3	0
		Duur	> 1200	14	0
Koop	Eengezins-woning	Goedkoop	< 250k	1	0
		Middelduur	250k-400k	3	2
		Duur laag	400k-600k	6	4
		Duur hoog	> 600k	5	2
	Appartement	Goedkoop	< 250k	2	0
		Middelduur	250k-400k	0	0
		Duur laag	400k-600k	3	0
		Duur hoog	> 600k	1	0
Totaal				64	22

Vrijkomende voorraad per jaar in Cadzand en Cadzand-dorp, Springco 2022

Effectieve vraag

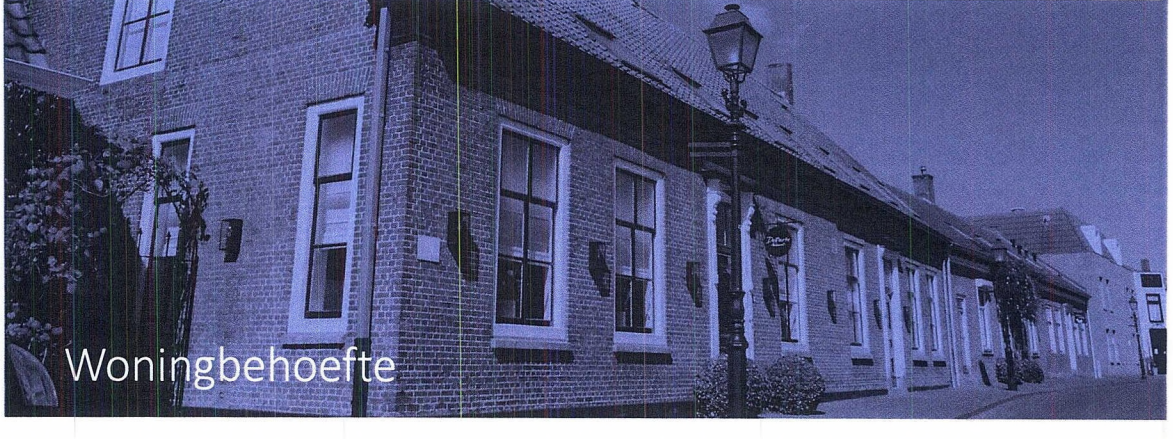
Mismatch per jaar

Wanneer we de vraag vergelijken met het aanbod aan vrijkomende woningen in zowel Cadzand als Cadzand-dorp, dan zien we dat het op totaal niveau ongeveer gelijk is. Dat is logisch, omdat de vraag en aanbod zich grotendeels in de markt zelf bevindt. We hebben hierbij geen rekening gehouden met onderliggende demografische ontwikkelingen (startende huishoudens, geboorten, overlijden). De getoonde mismatch is een mismatch die in het huidige jaar aan de orde is en die we als maatgevend beschouwen voor de komende jaren.

Naar productsegment zien we wel grote verschillen. Tegenover een overschot aan dure huurappartementen zien we tekorten aan betaalbaarder grondgebonden koopwoningen en huur- en koopappartementen. Wanneer dit verschil tussen vraag en aanbod in stand blijft, moeten huishoudens wel uit het dorp vertrekken om hun woonwensen te realiseren. Voor het vasthouden van huishoudens is het noodzakelijk om dan ook die producten in voldoende voorraad te hebben.

Eigendom	Woningtype	Prijssegment		Mismatch per jaar Cadzand	Mismatch per jaar Cadzand-dorp
Huur	Eengezins-woning	Goedkoop	< 750	3	4
		Middelduur laag	750-900	1	1
		Middelduur hoog	900-1200	4	3
		Duur	> 1200	7	3
	Appartement	Goedkoop	< 750	-2	-2
		Middelduur laag	750-900	-4	2
		Middelduur hoog	900-1200	-3	-1
		Duur	> 1200	12	0
Koop	Eengezins-woning	Goedkoop	< 250k	-4	-2
		Middelduur	250k-400k	-4	-1
		Duur laag	400k-600k	1	2
		Duur hoog	> 600k	1	0
	Appartement	Goedkoop	< 250k	-3	-2
		Middelduur	250k-400k	-6	-2
		Duur laag	400k-600k	-2	-1
		Duur hoog	> 600k	-2	0
Totaal				-1	4

Effectieve vraag per jaar in Cadzand en Cadzand-dorp, Springco 2022



5 Woningbehoefte

Woningbehoefte

Woningtekort plus aanvullende vraag vanuit overig Cadzand, de regio, België en een passende ambitie

De woningbehoefte wordt allereerst bepaald door het woningtekort in Cadzand-dorp. Deze bedraagt 11 woningen per jaar. De overschotten zijn voor de woningbehoefte niet relevant en zijn in deze tabel niet weergegeven. Voor de woningen met een theoretisch overschot zal een andere vraag worden aangeboord.

Naast de vraag vanuit de huidige populatie wordt vraag naar woningen uitgeoefend vanuit overig Cadzand. Dit zijn de woningen waaraan buiten Cadzand-dorp maar binnen Cadzand wel een vraag naar is, maar die in Cadzand-dorp beter kan worden bediend (de eengezinswoningen). Daarnaast is er vanuit de gemeenten buiten Sluis een vraag naar woningen binnen Cadzand-dorp aanwezig. Deze hebben we voor de hele gemeente Sluis bepaald en naar rato van de woningvoorraad in Cadzand-dorp ten opzichte van Sluis toebedeeld aan Cadzand-dorp. Dit betreft ongeveer 4 woningen per jaar. In Sluis zien we tevens een netto migratieoverschot vanuit België. Gebaseerd op het gemiddelde van de laatste 5 jaar zijn woningen aan Cadzand-dorp (2,5% van de voorraad in Sluis) toebedeeld. Dit is ongeveer 1 woning per jaar. Tot slot hebben we de ambitie toegevoegd, die we ook als advies aan de gemeente Sluis hebben gegeven. Er is in Sluis een kwalitatieve potentie (ruimte, natuur, prijs) om meer huishoudens van buiten aan te trekken (empty nesters, startende gezinnen). Daarnaast komt er onder invloed van de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de kustzone een toenemende werkgelegenheid en daarmee toenemende woningvraag af op de regio. Voor Cadzand-dorp hebben we deze bepaald op 7 woningen per jaar.

Eigendom	Woningtype	Prijssegment		Woningtekort Cadzand-dorp per jaar	Aanvullende woningvraag per jaar: Vanuit Cadzand	Vanuit Nederland	Vanuit België	Ambitie	Woningbehoefte Cadzand-dorp per jaar
Huur	Eengezins-woning	Goedkoop	< 750						
		Middelduur laag	750-900					1	1
		Middelduur hoog	900-1200						
		Duur	> 1200						
	Appartement	Goedkoop	< 750	2					2
		Middelduur laag	750-900						
		Middelduur hoog	900-1200	1					1
		Duur	> 1200						
Koop	Eengezins-woning	Goedkoop	< 250k	2	2	2			6
		Middelduur	250k-400k	1	3	1		1	6
		Duur laag	400k-600k				1	1	2
		Duur hoog	> 600k					4	4
	Appartement	Goedkoop	< 250k	2		1			3
		Middelduur	250k-400k	2					2
		Duur laag	400k-600k	1					1
		Duur hoog	> 600k						
Totaal				11	5	4	1	7	28

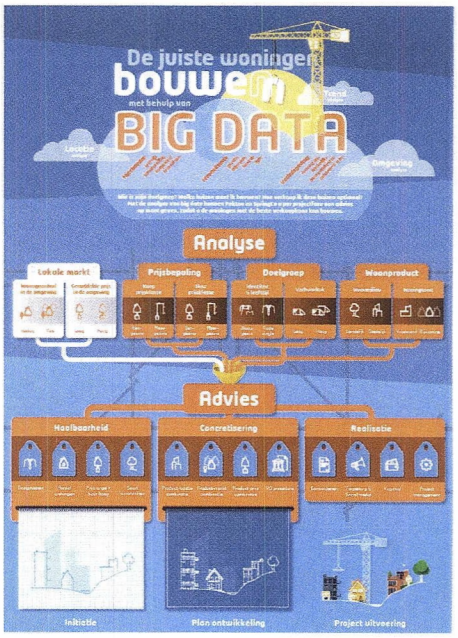
Woningbehoefte Cadzand-dorp, Springco 2022



Bijlage 1: Effectieve vraag

Effectieve vraag

Springco Urban Analytics onderzoekt de woningmarkt met gedetailleerde kennis van het gedrag van alle woonconsumenten. Bewerking van diverse bestanden met brongegevens levert op huishoudensniveau specifieke informatie op. De combinatie van consumenten- en woningdata op adresniveau (leeftijd, inkomen, opleiding, levensfase, eigendom, prijssegment, woningtype, woonmilieu, bron EDM), verhuisdata en informatie uit grootschalig consumentenonderzoek (bron WoON 2021) wordt vertaald in een verhuiskans van ieder huishouden en een verhuisrichting (verhuizing naar een bepaald type woning en type woonmilieu). Samen leveren de verhuiskans en de verhuisrichting de vraag van alle consumenten in een gebied. De vraag wordt gespecificeerd naar productsegment en doelgroep.





Woonmilieus



Binnenstad

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.
Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parken, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners
Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

Deze buurt is gelegen is een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.
De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners
Hoog- naast laagopgeleid, Jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners
Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Woonmilieus



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners
Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouwwijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen?
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners
Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken
Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners
Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Woonmilieus



Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy . De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken
Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners
Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken
Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact óf een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze
wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners
Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels
en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken
Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

Bewoners
Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl



Bijlage 3: Leefstijlen

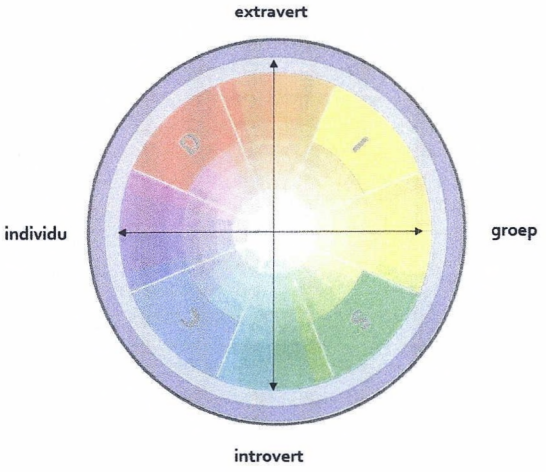
DISC-model

In deze studie maken we gebruik van leefstijlen gebaseerd op het DISC-model. In het DISC model maken we gebruik van de gedragswetenschappen sociologie en psychologie om het consumentengedrag te begrijpen en in kaart te brengen. Het DISC model is begin vorige eeuw ontwikkeld door de Amerikaanse psycholoog William Marston en wordt wereldwijd toegepast, vooral in de HRM-wereld.

Aan het model liggen een tweetal dimensies ten grondslag:

- Sociologische dimensie: hoe verhoudt iemand zich tot de ander: individugericht versus groepsgericht?
- Psychologische dimensie: in welke mate stelt men zich open naar de ander: introvert versus extravert?

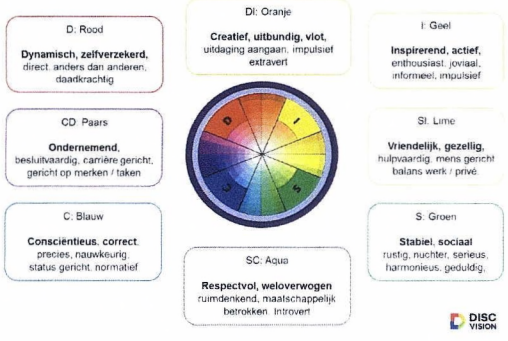
De leefstijlen geven een blik op de achterliggende motieven van mensen, ook ten aanzien van de woon- en leefomgeving.



DISC VISION

Leefstijlen

Op basis van een uitgebreide psychologische test wordt een profiel samengesteld. Vervolgens liggen vele **'harde'** profielen ten grondslag aan een postcodesysteem, waarbij op basis van bewonerskenmerken profielen worden bepaald. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen, die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven.



DISC VISION

Rood. Mensen met een rood profiel vinden het prettig om een dynamisch en actief leven te hebben, doelen te stellen en resultaten te behalen. Ze zijn zelfverzekerd, kunnen snel een situatie inschatten en bepalen hoe zij daarop willen reageren.

Oranje. Mensen met een oranje profiel combineren het directe en besluitvaardige van rood met de sociale oriëntatie van de gele groep. Mensen met een oranje profiel zijn energiek en zoeken daarbij vaker ook de samenwerking met anderen. Zij zijn enthousiast en creatief, en kunnen goed "**out** of the **box**" denken.

Geel. Mensen met een geel profiel zoeken graag de interactie met anderen. Zij genieten van de sociale contacten met de mensen in de wereld om hun heen. Deze groep is van nature joviaal, enthousiast en optimistisch. Zij staan midden in de maatschappij en hebben vaak een druk sociaal leven. Hun energie werkt aanstekelijk en inspirerend op de mensen om hun heen.

Lime. Mensen met een lime profiel hechten aan goede en langer durende relaties. Zij hebben een goede balans tussen zelfvertrouwen en bescheidenheid. We kunnen hen kenschetsen als vriendelijk, hulpvaardig, ontspannen en hartelijk. Zij hechten aan een goede balans tussen werk en privé en zijn huiselijke en zorgzame familiemensen. Zij zijn praktisch en plichtsgetrouw.

Groen. Mensen met een groen profiel zijn serieus en rustig. Ze treden niet graag op de voorgrond. Zij zijn gehecht aan hun privacy. Ze werken graag planmatig, met duidelijke procedures en bewezen systemen. Trends en nieuwe ontwikkelingen pakken zij op, nadat deze zich ook bewezen hebben. Zij leven graag in een vertrouwde omgeving.

Aqua. Mensen met een aqua profiel kunnen we omschrijven als maatschappelijk betrokken, weloverwogen en ruimdenkend. Deze groep hecht vaak aan historie en traditie, en is gesteld op goede omgangsvormen. Hun betrokkenheid bij de maatschappelijke ontwikkelingen zien we vaak terug in hun inzet in het verenigingswerk, het openbaar bestuur of bij maatschappelijke organisaties.

Blauw. Mensen met een blauw profiel kunnen we het beste omschrijven met de begrippen correct en nauwkeurig. Zij zijn analytisch, zakelijk, ambitieus en gericht op een maatschappelijke carrière. Zij hechten meer dan gemiddeld aan normen en waarden en waarderen het zeer als mensen om hun heen gevoel hebben voor stijl en goede omgangsvormen.

Paars. Mensen met een paars profiel kunnen we omschrijven als ondernemend, besluitvaardig, prestatie gericht en competitief. Zij hebben een duidelijk doel in hun leven. Zij hechten veel waarde aan een goede maatschappelijke positie, maar hebben daarnaast ook een duidelijke drive om vernieuwend bezig te zijn. Dit zien we terug in hun oog voor kunst en design.



Contact

G.J. Hagen
hagen@spring-co.nl
+31 (0)6 51592368

Springco Urban Analytics
Goudesingel 102
3011KD Rotterdam

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Datum: 7 november 2022
Onderwerp: Onderbouwing **'bestaand stedelijk gebied'** Erasmusweg Cadzand
Referentie: GS1014/not001/pej
Bijlage(n): -

Onderbouwing 'bestaand stedelijk gebied' Erasmusweg Cadzand

Inleiding
De locatie Erasmusweg Cadzand bevindt zich aan de noordoostzijde van het dorp, op de hoek Erasmusweg – Ringdijk Noord. Het perceel – kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EC, nummer 1853 – met een oppervlakte van 18.755 m^2 is in beeld voor woningbouw. Hiertoe is een stedenbouwkundig schetsplan gemaakt, wat ruimte biedt aan circa 50 woningen.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Volgens deze toets dienen de volgende vragen beantwoord te worden:
1. Is er sprake een stedelijke ontwikkeling?
2. Is er sprake van een actuele behoefte aan de ontwikkeling?
3. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1. Stedelijke ontwikkeling
Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Bro gedefinieerd als: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*. Uit de jurisprudentie, die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de Ladder, blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen en of er daarbij sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. Het stedenbouwkundig schetsplan voor de locatie Erasmusweg voorziet in de bouw van circa 50 woningen. Er is dan ook sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 2. Actuele behoefte
Bureau Springco heeft onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in Cadzand-Dorp. Op basis van een uitgebreid data-onderzoek hebben zij de woningbehoefte voor Cadzand-Dorp bepaald op een bandbreedte van 11 tot 28 nieuwe woningen per jaar. De verwachting is dat deze woningvraag zich over een periode van circa 5 jaar zal voordoen. De woningbehoefte in Cadzand-Dorp komt daarmee op een bandbreedte van 55 tot 140 woningen de komende 5 jaar. Er kan dan ook gesteld worden dat er sprake is van een actuele behoefte aan woningen.

Ad 3. Bestaand stedelijk gebied
In de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 (inclusief wijzigingen) is niet een kaart, maar de volgende definitie opgenomen **voor het begrip 'bestaand stedelijk gebied'**: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."*

Gekozen is voor een verbale aanduiding van het bestaand stedelijk gebied en geen op de kaart aangegeven begrenzing. Daarmee wordt ruimte geboden aan lokaal maatwerk. Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Voor het bepalen van de grens van het bestaand stedelijk gebied moet worden gelet op de feitelijke situatie (1), de omstandigheden van het geval (2), de specifieke ligging (3), het bestemmingsplan (4) en de aard van de

omgeving (5). Onderstaand wordt ingegaan op deze 5 punten, om te bezien of de locatie Erasmusweg Cadzand kan worden gerekend tot bestaand stedelijk gebied.

1. Feitelijke situatie

De locatie bevindt zich aan de noordoostzijde van Cadzand, op de hoek van de Erasmusweg en de Ringdijk Noord. Het perceel heeft een oppervlakte van 18.755 m². Het perceel is feitelijk in gebruik als weiland en wordt – met uitzondering van de zuidoostzijde – omgeven door kavelsloten. Tegen de Erasmusweg bevindt zich een veedrinkput met wat opgaande beplanting. Het perceel is via twee dammen aan weerszijden van de put bereikbaar. In figuur 1 is de feitelijke situatie middels een luchtfoto weergegeven.



Figuur 1. Feitelijke situatie

2. Omstandigheden: bebouwde kom

Een specifieke omstandigheid betreft de begrenzing van de (verkeerskundige) bebouwde kom. De bebouwde kom omvat alle woonstraten van Cadzand-Dorp, inclusief een aanzienlijk deel van de Badhuisweg richting Cadzand-Bad, de Zuidzandsestraat (verlengde van de Mariastraat) richting Zuidzande en de Ringdijk Noord. In figuur 2 zijn alle straten en wegen die behoren tot de bebouwde kom met blauwe lijnen weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie volledig binnen de grenzen van de bebouwde kom ligt.

Voor het grootste deel van de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Alleen in de Ringdijk Noord en de Zuidzandsestraat – Mariastraat (tot de aansluiting met de Prinsestraat) geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.



Figuur 2. Omstandigheden: straten/wegen binnen de bebouwde kom (blauw)

3. Specifieke ligging: historische ontwikkeling

Cadzand-Dorp is ontstaan als ringdorp op het 'Eiland van Cadzand', een voormalig eiland te midden van kreken en zeearmen. Het dorp ontstond aan de rand van dit ingepolderde eiland, op korte afstand van de Ringdijk. In de loop der jaren ontstonden er vanuit de kerkring twee linten, de Badhuisweg in noordwestelijke richting en de Mariastraat in zuidoostelijke richting. De gronden direct achter de kerkring en dorpslinten waren in gebruik als boomgaard en hadden daarmee een directe relatie met het dorp.

Gaandeweg ontstond er steeds meer lintbebouwing langs de Ringdijk Noord en Zuid. Omstreeks de jaren '50 is aan de noordoostzijde van de kerkring de Nieuwleusenerstraat aangelegd met een beperkt aantal woningen. Vanaf de jaren '60 is Cadzand in een aantal stappen gegroeid in zuidwestelijke richting met diverse woonstraten. recent is een aantal vrijstaande woningen gerealiseerd aan de Koolsweg, de zuidwestelijke uitvalsweg van Cadzand. De realisatie van woningen ter plaatse van het voormalige tuincentrum aan de oostzijde van de kerkring is in voorbereiding. In figuur 3 is de historische ontwikkeling middels een aantal kaartbeelden in beeld gebracht. Het rode vlak geeft de ligging van het plangebied weer, de rode cirkel geeft de afstand tot de kerk weer.

Cadzand is een compact dorp gebleven: de dorpsstructuur beperkt zich tot een straal van circa 350 meter vanaf de Mariakerk, middenin de kerkring. Ook het plangebied ligt binnen deze cirkel en daarmee in de directe invloedssfeer van het dorp. Door de uitbreiding van het dorp, de aanleg van de begraafplaats en het ontstaan van (lint)bebouwing aan de Ringdijk Noord, is de locatie steeds nadrukkelijker onderdeel geworden van het dorp, zowel in ruimtelijke als in functionele zin.

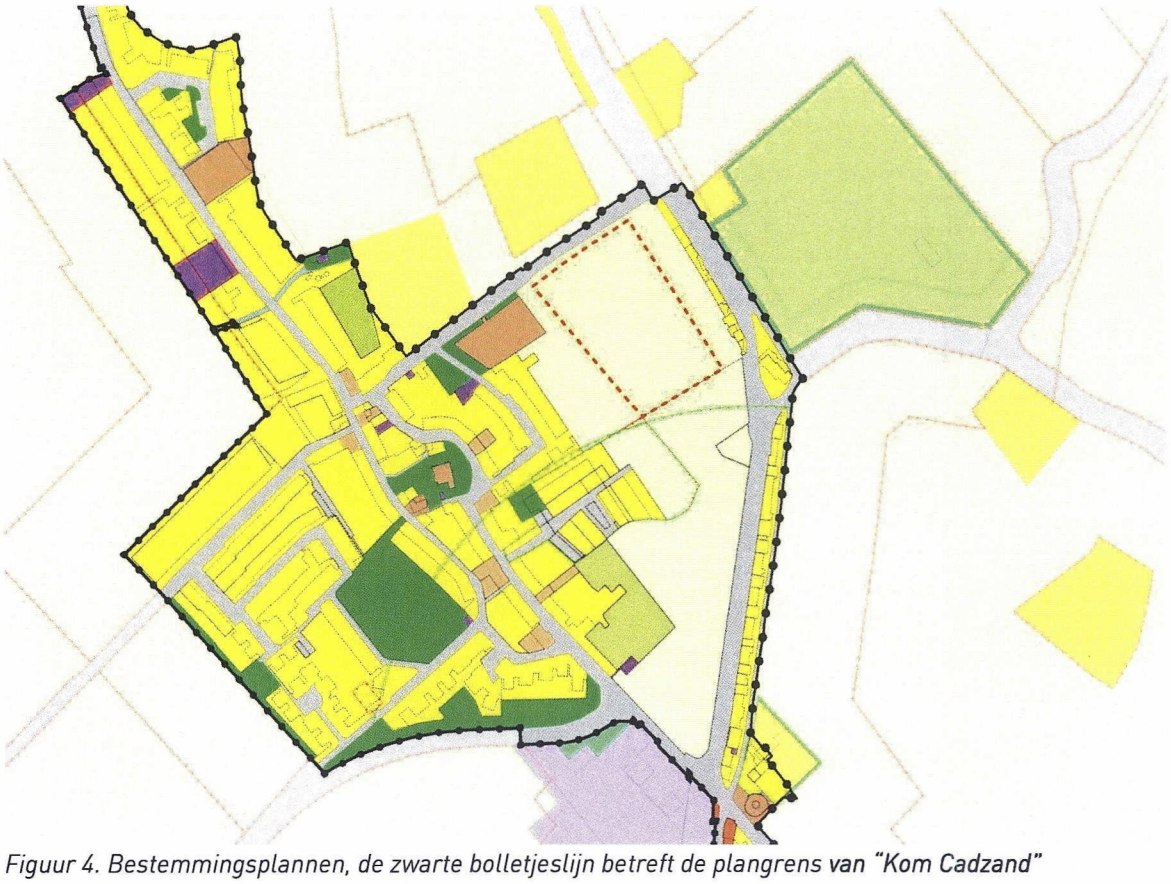


Figuur 3. Specifieke ligging: historische ontwikkeling

4. Bestemmingsplan

De projectlocatie valt binnen het bestemmingsplan "Kom Cadzand" zoals op 25 januari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. In figuur 4 zijn de vigerende bestemmingen weergegeven, alsook de plangrens van het bestemmingsplan "Kom Cadzand" (zwarte bolletjeslijn) en de plangrens van de projectlocatie (rode stippellijn).

In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. De planlocatie ligt buiten de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van molen Nooit Gedacht.



Figuur 4. Bestemmingsplannen, de zwarte bolletjeslijn betreft de plangrens van "Kom Cadzand"

5. Aard van de omgeving

De planlocatie bevindt zich aan de noordoostzijde van Cadzand, op de hoek van de Erasmusweg en de Ringdijk Noord. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich verschillende dorpse structuren en functies, te weten (zie figuur 5):

- aan de noordwestzijde de Erasmusweg met aan de overzijde een (woon)boerderij met minicamping;
- aan de noordoostzijde woningen met tuinen in de vorm van lintbebouwing behorende bij de Ringdijk Noord, met aan de overzijde camping Wulpen;
- het voormalig tuincentrum Schuttershof aan de zuidzijde, waar 8 woningen gerealiseerd zullen worden;
- aan de zuidwestzijde enkele dierenweides met daarachter de (achtertuinen bij de) woningen aan de Nieuwleusenerstraat;
- De begraafplaats aan de westzijde.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Gemeente Sluis
Ingekomen
31 MAART 2023
NR.



Figuur 5. Aard van de omgeving

Conclusie

Gelet op het feit dat de planlocatie op de hoek van de Erasmusweg en de Ringdijk Noord

- volledig behoort tot de (verkeerskundige) bebouwde kom van Cadzand-Dorp,
- ligt binnen de compacte dorpsstructuur van het historische ringdorp,
- onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan "Kom Cadzand",
- en omgeven wordt door verschillende dorpse structuren en functies,

kan gesteld worden dat de planlocatie behoort tot het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De planlocatie maakt dan ook onderdeel uit van het 'bestaand stedelijk gebied' van Cadzand-Dorp.