Gebiedsvisie Cadzand-Dorp



ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

08-04-2021

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 recreatieparken 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 sneltreinvaart veranderd. Rust is ingeruild voor bedrijvigheid. Gemoedelijke campings verdw … ten. De

Het hart van het dorp was niet rendabel

Waar winden dorpelingen zich over 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 „vrijblijvende 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, Alie en Erich de Houck. Ze hadden van niets geweten. Op het raam van de winkel hangt nog een vel papier. „Hartelijk bedankt voor ons mooie en verrassende afscheid." Ze kregen een reischeque.

En nu, enkele weken later, zit Cadzand zonder supermarkt. Definitief. Ooit telde 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 Mario en Mildred Leurgans. Die zitten er al 25 jaar. Niet dat ze alle dagen open zijn. „Dat is de moeite niet", zegt Mildred. De winkel is gespecialiseerd in bijzondere broodsoorten en jam. „Dat vinden toeristen vaak leuk."

…trimpregio. Veel jonge …nbedrijf, nu zijn de banen …. Zij hebben tweede huizen

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 spuigaten uit. Inwoners luiden daarom al een hele tijd de noodklok, er zijn handtekeningen opgehaald en een handhavingsverzoek is ingediend. Er is de vrees dat elk huis dat te koop komt te staan, óók doorlopend verhuurd gaat worden en het dorp stilaan een vakantiepark wordt.

Achter de schermen zocht Sluis maanden naar een oplossing. In mei stuurden burgemeester en wethouders als eerste actie een brief naar 31 adressen in het dorp. Daar werd in uitgelegd dat verhuur van een tweede woningen aan toeristen niet mag. Begin juni maakte wethouder Peter Ploegaert bekend wat het plan is om de problematiek op te lossen. Dat is eerst de overlast en brandgevaarlijke situaties aanpakken en indien nodig handhaven. Daarna worden er nieuwe regels gemaakt om de verhuur van tweede



Klik op de afbeelding om de video te starten

Actualiteit (2021)

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?

Sheila van Doorsselaer, Maurice Steketee 26-02-21, 19:30

Nee, het duurste huis van Zeeland staat niet in Cadzand
weggelegd voor Oost-Souburg waar aan de watertoren
prijskaartje van 2,6 miljoen euro hangt. Maar dat de huiz
de laatste jaren sky high gaan, lijkt geen twijfel

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 besloten.

Bob Maes 02-03-21, 13:28 **Laatste update:** 17:58

Het tweede-woningenbeleid is een heet hangijzer. Tot 2014 was het verboden huizen in dorpskernen te gebruiken als tweede woning. Dat verbod werd afgeschaft, omdat het niet te handhaven bleek. Sindsdien klagen bewoners dat
ning worden gebruikt en daardoor de
genaren van tweede woningen lang niet
e huizenprijzen door de enorme vraag.

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

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

Hoe willen Zeeuwse jongeren wonen, werken en leven in 2035, en welke obstakels zien zij in het realiseren hiervan? Deze onderzoeksvraag stelde Maarten Koreman, sociaal geograaf aan de TU Delft zich. "Zeeland raakt jongeren die hier willen blijven kwijt", stelt Koreman, die binnenkort op dit onderwerp promoveert.

Te dure en te weinig huizen

em is de woningmarkt. Huizen zijn in heel Nederland te duur voor starters, maar in Zeeland
leem bij: er wordt te weinig gebouwd in de kleine kernen.

en die meededen aan het onderzoek

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?

Sheila van Doorsselaer, Maurice Steketee 26-02-21, 19:30 **Laatste update:** 20:01

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 dat de huizenprijzen in Cadzand de laatste jaren sky high gaan, lijkt geen twijfel

Starterswoningen

Al langer bestaat de wens om een dorpsvisie voor Cadzand op te stellen. Een afvaardiging van de dorpsraad is hier nu mee gestart, in samenwerking met de gemeente en KNHM Zeeland. Het belangrijkste punt in deze visie is de leefbaarheid van ons dorp, wat voor Cadzand direct samenhangt met de woningmarkt. Hoe houden we onze jongeren in Cadzand als er geen starterswoningen 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 / terug komen. Ben jij een van die personen die nu of in de komende jaren een starterswoning zoekt? Of ken je iemand? Geef dat dan door aan Maaike

Kansen in West-Zeeuws-Vlaanderen


Cadzand.nl

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.

Conclusies woningmarkt Cadzand-Dorp

Demografie

2019 - 5% 2040

Totaal aantal huishoudens gemeente Sluis

2019 + 55% 2040

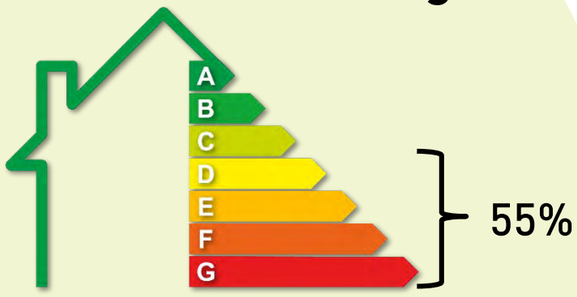
80+ huishoudens gemeente Sluis

Woningmarkt

2013 + 15% 2018

- Gemiddelde WOZ-waarde gestegen naar ruim € 200.000,-
- Gemiddelde vraagprijs € 400.000,- ver boven budget starters

Verduurzaming



Ruim de helft van de woningen heeft een niet-duurzaam energielabel

Huidig aanbod

27%

- Weinig gedifferentieerd aanbod
- Bijna 1/3 deel van de woningen in Cadzand-Dorp in gebruik als 2de woning of recreatiewoning

Conclusies:

- Het totaal aantal huishoudens daalt tot 2040 en het aantal 80+huishoudens groeit;
- Door het forse tweede woningbezit in Cadzand is er geen betaalbaar aanbod voor ‘eigen’ inwoners, waaronder starters;
- De huidige woningvoorraad is weliswaar voldoende groot, maar sluit niet aan op de huidige en toekomstige vraag, is moeilijk aanpasbaar en is lastig naar een acceptabel duurzaamheidsniveau te brengen.

Zie bijlage voor een cijfermatige onderbouwing

Doelstellingen

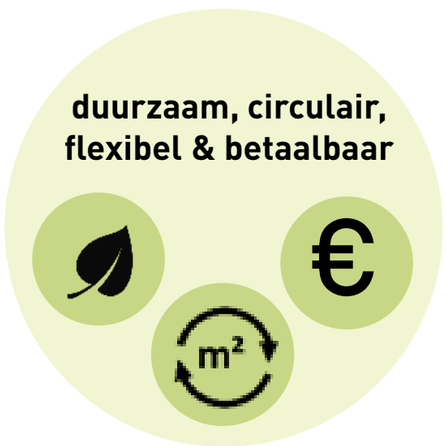
De onderzoeksgegevens hebben geleid tot de volgende uitgangspunten voor de woningbouw in Cadzand-Dorp:



Realisatie van betaalbare woningen voor starters en senioren, waarmee een passend aanbod wordt geboden voor (eigen) inwoners.



Het project draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en bevordert doorstroming.



De te realiseren woningen moeten een substantiële bijdrage leveren aan de verduurzaming van de woningvoorraad en aanpasbaar zijn om in de toekomst mee te kunnen veranderen met actuele behoeften.

Ontwerponderzoek
Cadzand-Dorp



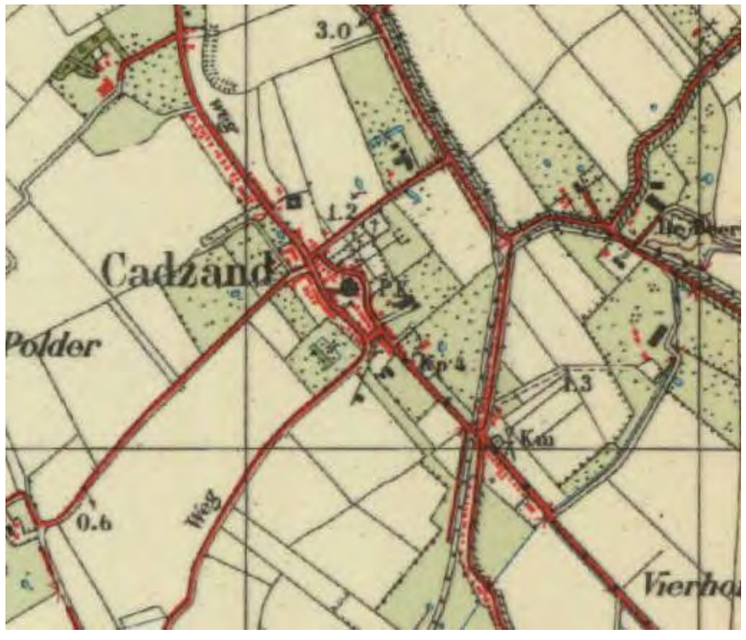
Historische ontwikkeling



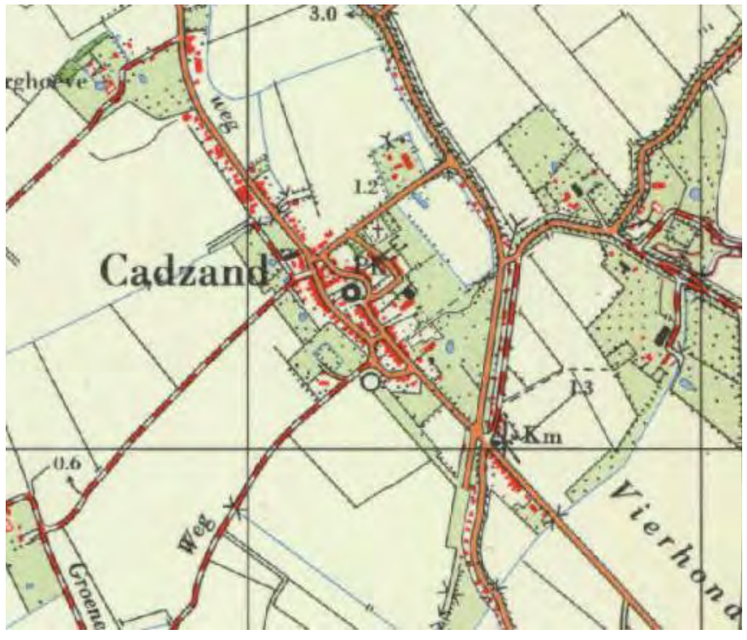
1800



1900



1950

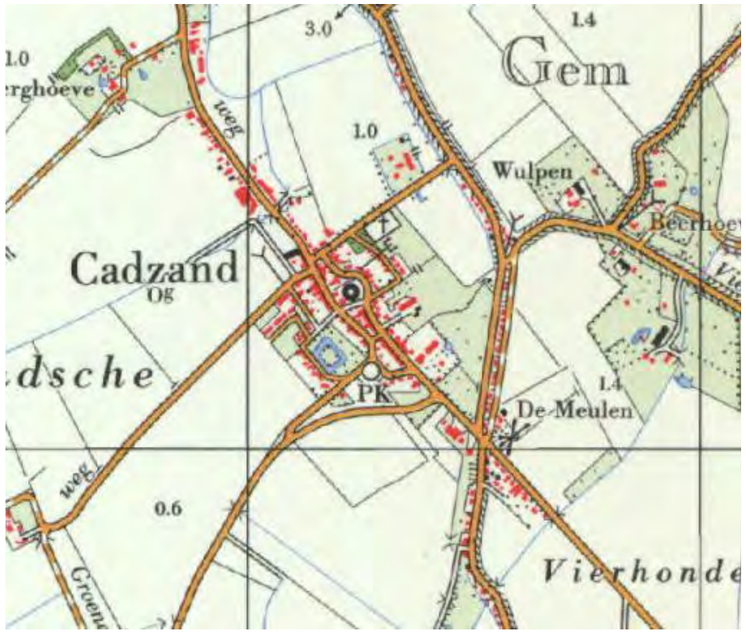


1970

Cadzand is ontstaan als ringdorp op het 'Eiland van Cadzand', op korte afstand van de Ringdijk-Noord.

In de loop der jaren ontstonden er 2 linten, de Badhuisweg en Mariastraat.

Historische ontwikkeling



1980



1990



2000



2018

Vanaf de jaren ‘60 is Cadzand gegroeid in zuidwestelijke richting met diverse straten.

Uitbreiding aan de noordoostzijde is beperkt gebleven tot één straat achter de kerkring (Nieuwleusenerstraat).

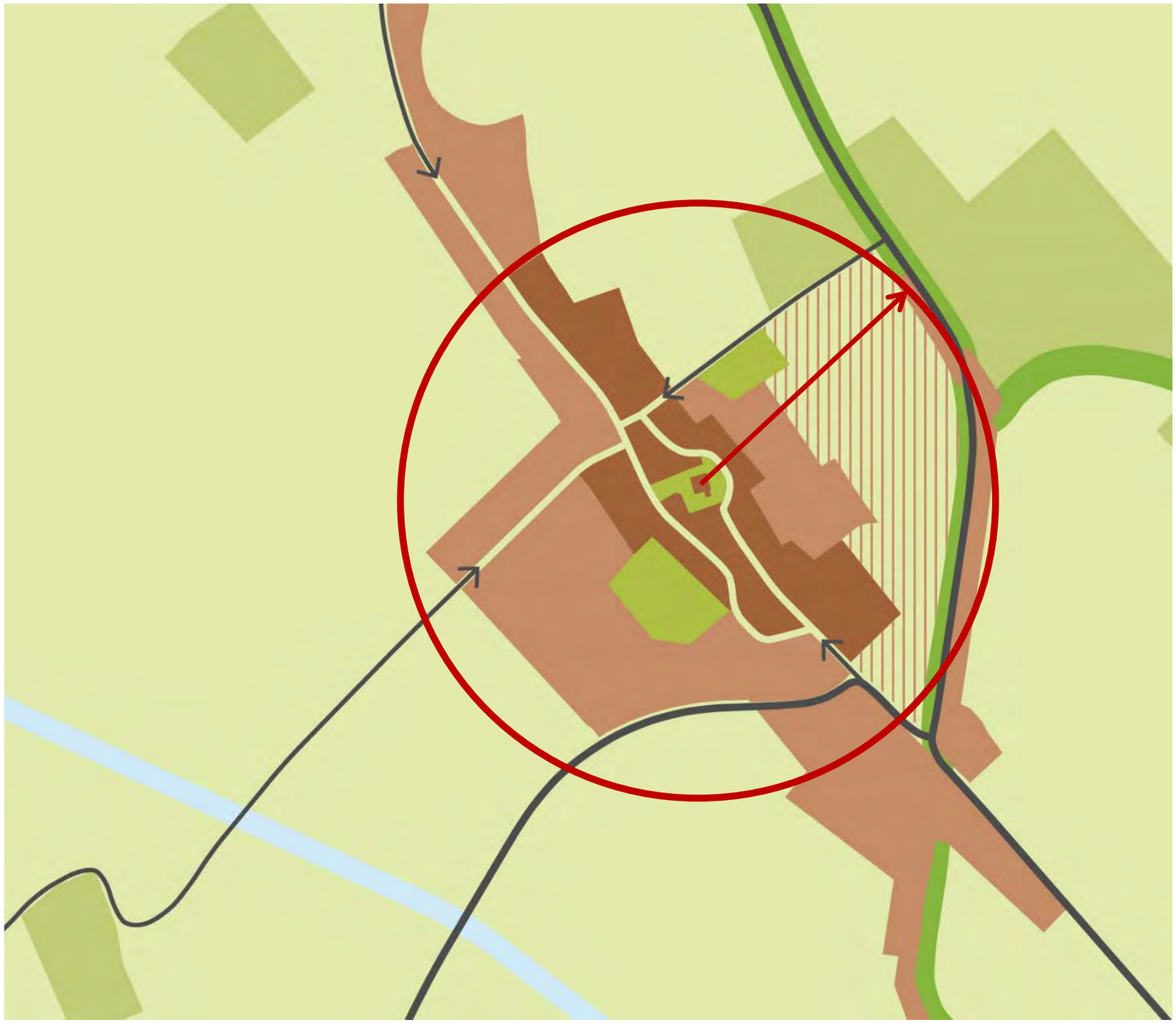
Bestaande ruimtelijke structuur



In de loop der eeuwen is de huidige structuur van Cadzand gegroeid:

- Een historische kerkring met 2 linten;
- Een uitbreidingswijk aan de zuidwestzijde van de kerk;
- Op korte afstand van de Ringdijk-Noord met dijkwoningen.

Mogelijke uitbreidingsrichting



Cadzand is gegroeid in zuidwestelijke richting. Vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke benadering ligt een nieuwe uitbreiding in noodoostelijke richting voor de hand, maar wel binnen de Ringdijk-Noord.

Zo blijft het dorp compact rondom de historische kerkring.

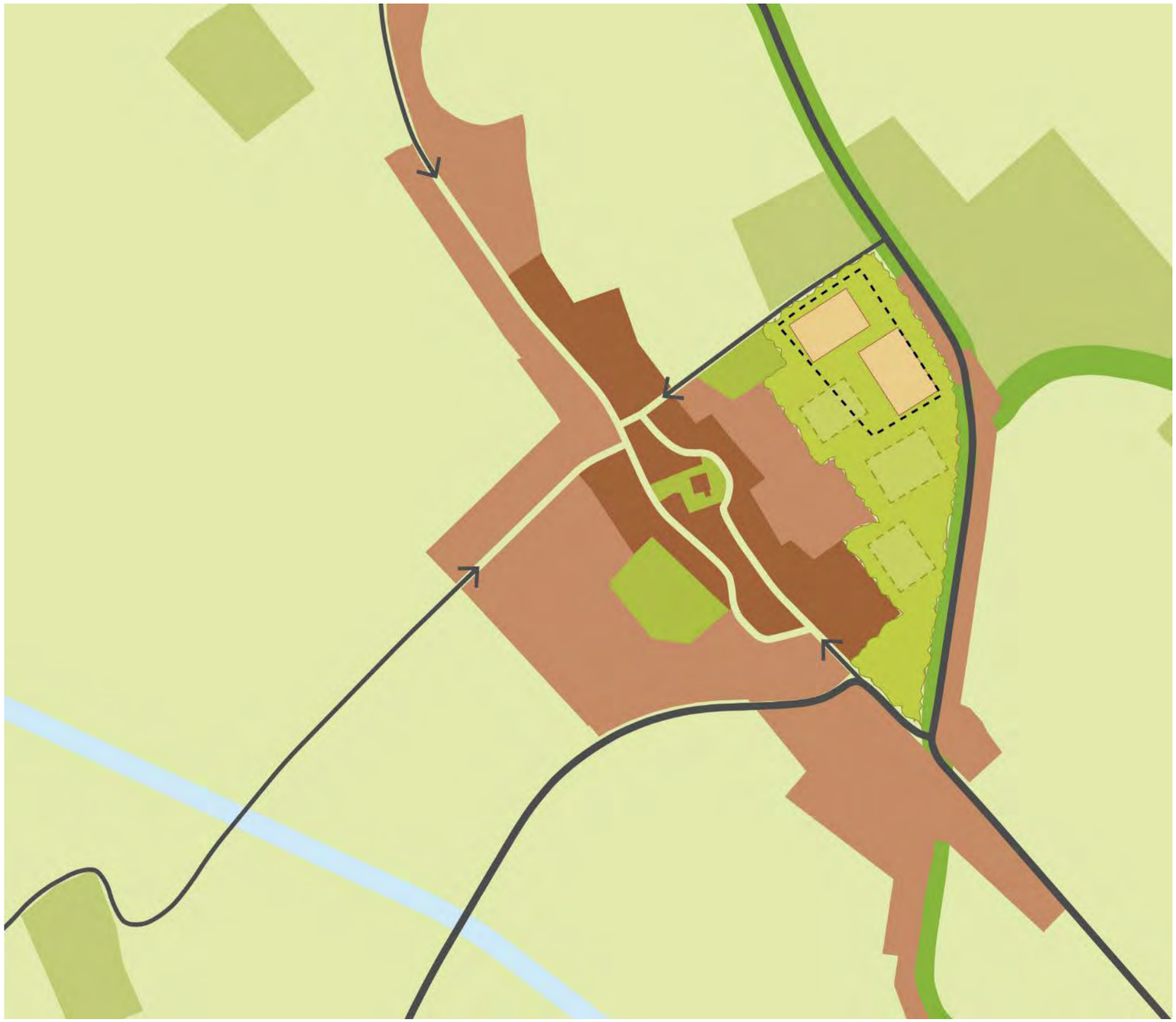
Uitgangspunten



Bij ontwikkeling op deze locatie dient rekening te worden gehouden met:

- Achterkanten/tuinen van bestaande woningen in het dorp en langs de Ringdijk-Noord;
- Behoud van zichtrelaties en openheid waar mogelijk;
- Nabijheid van de begraafplaats.

Ruimtelijk concept ‘Cadzand Park’



Het ruimtelijk concept van bebouwingsclusters in een groene ruimte biedt mogelijkheden voor ontwikkeling van het gebied, rekening houdend met eerder genoemde uitgangspunten.

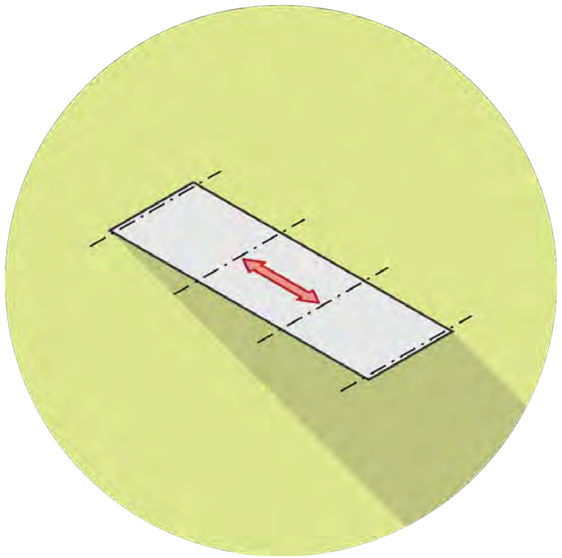
De bebouwingsclusters refereren qua schaal en maat aan boeren erven.

Schetsverkaveling

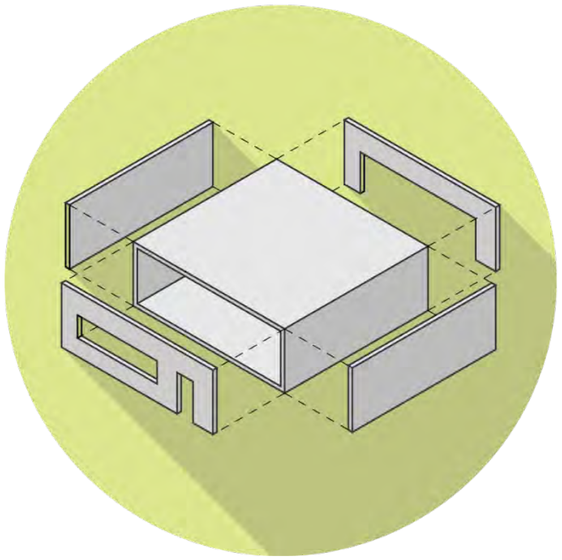


Het ruimtelijk concept is doorvertaald naar een schetsverkaveling van twee bebouwingsclusters in een groene omgeving.
Elk cluster bestaat uit een ensemble van grotere en kleinere gebouwen en wordt omgeven door beplanting (haag/singel).
Private en gezamenlijke buitenruimtes wisselen elkaar af.

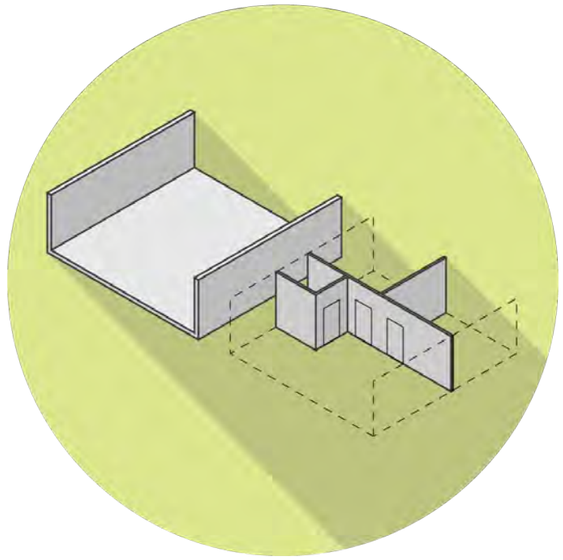
Uitgangspunten typologie



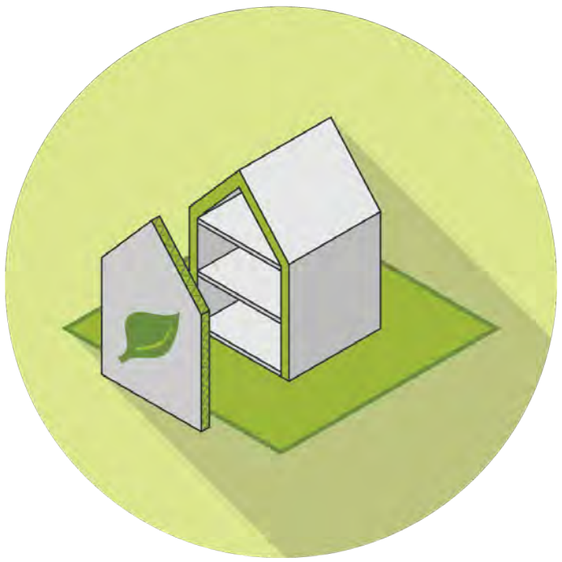
Generiek stramien voor interne flexibiliteit



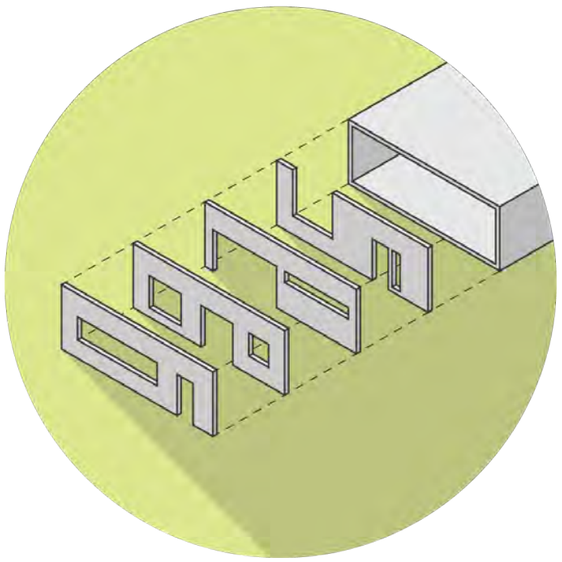
Demontabel en circulair casco



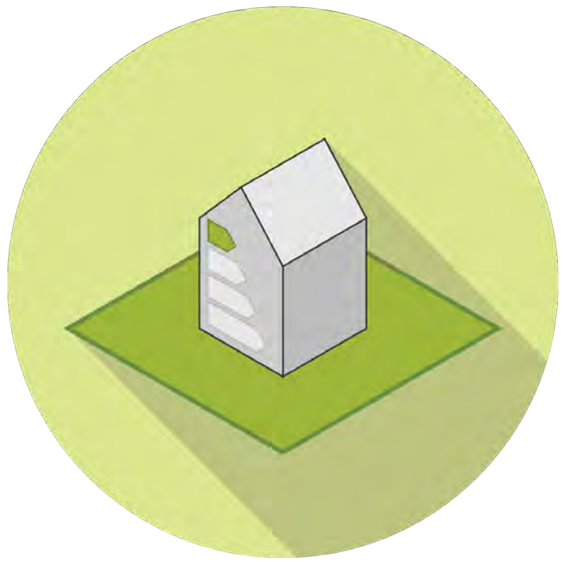
Casco en inbouw volledig gescheiden



Bio-based en circulair materiaalgebruik



Ontwerpvrijheid



Nul-op-de-meter woning

Kwaliteit: ruimtelijk wonen









Kwaliteit: wonen aan een erf













Kwaliteit: (semi) openbare ruimte tussen de clusters









Conclusie



De voorgestelde ontwikkeling in Cadzand-Dorp:

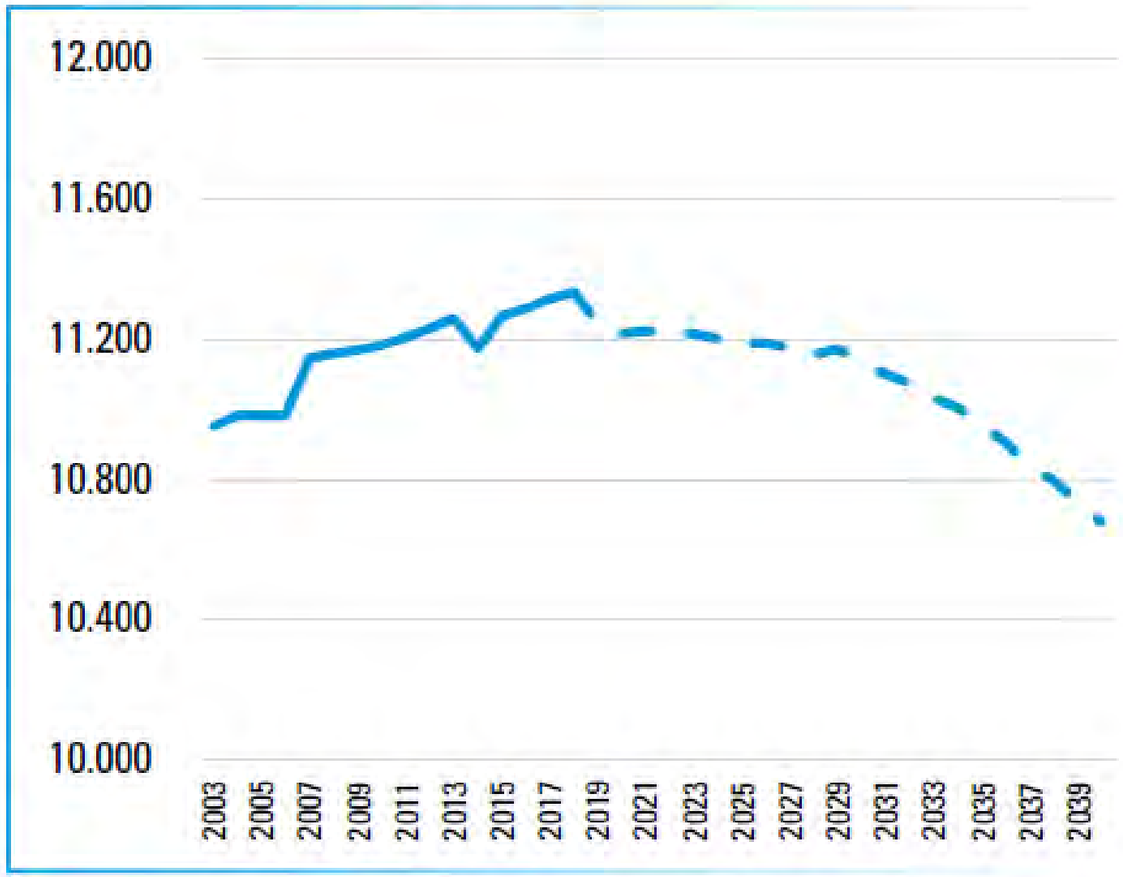
- Zorgt voor een passend aanbod aan betaalbare woningen voor starters en senioren in een groene, dorpse omgeving;
- Draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp en bevordert doorstroming;
- Levert een bijdrage aan de verduurzaming en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.

Bijlage



Demografie, gemeente Sluis

Huishoudensontwikkeling



Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	960	-165	-191	604
Gezinnen	3.091	-104	+14	3.001
Alleenst. & stel. 35-65 jr	3.011	-153	-406	2.452
Alleenst. & stel. 65-80 jr	2.939	-64	-182	2.693
Alleenst. & stel. 80+	1.244	+413	+270	1.927
Totaal	11.245	-73	-495	10.677

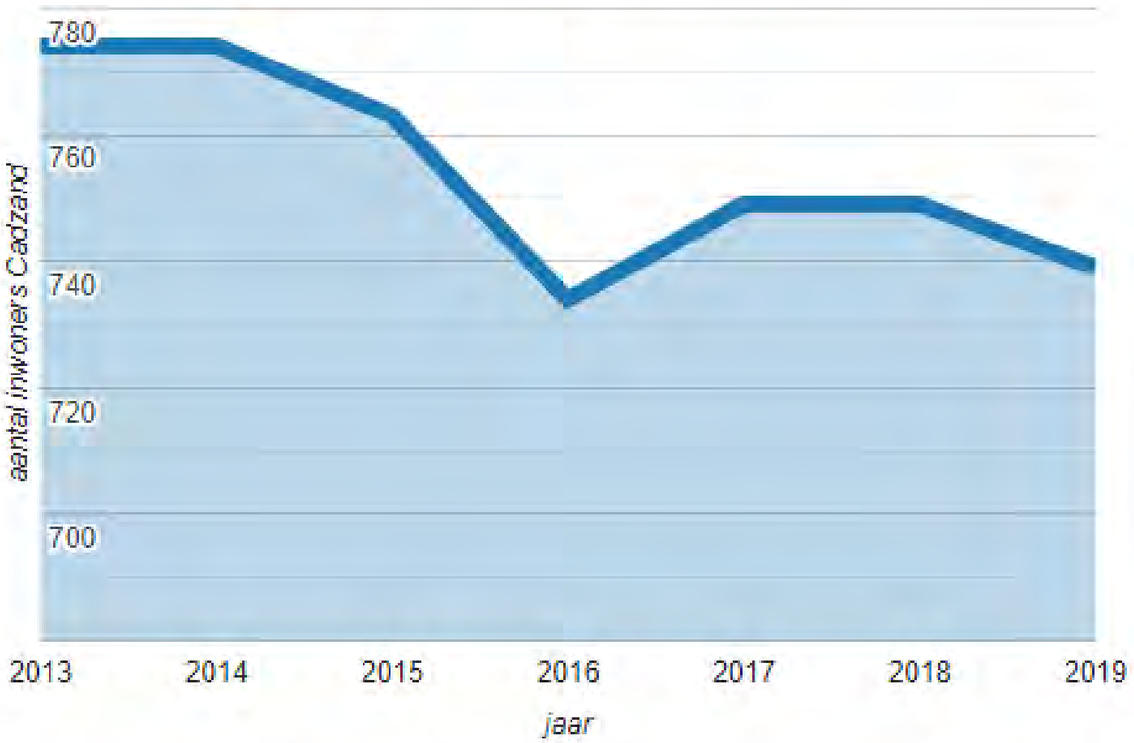
<u>Conclusie:</u>

- Het totaal aantal huishoudens daalt tot 2040, maar het aantal 80+huishoudens groeit.

Bron: Woningkwaliteit- en woningmarkt onderzoek Zeeland 2019 (Stec Groep, 10 januari 2020)

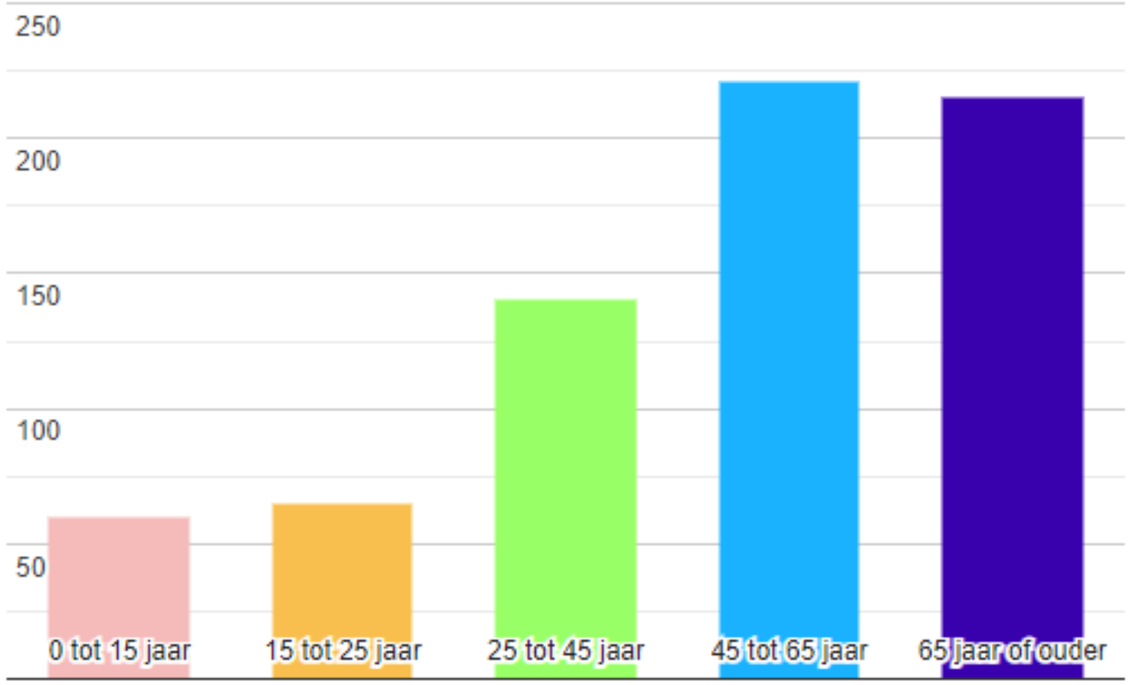
Demografie, Cadzand-Dorp

Aantal inwoners per jaar (4% daling)



Aantal inwoners Cadzand, jaren 2013 tot en met 2019.

Inwoners naar leeftijd in woonplaats Cadzand



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal en percentage inwoners op 1 januari 2019 per leeftijdscategorie.

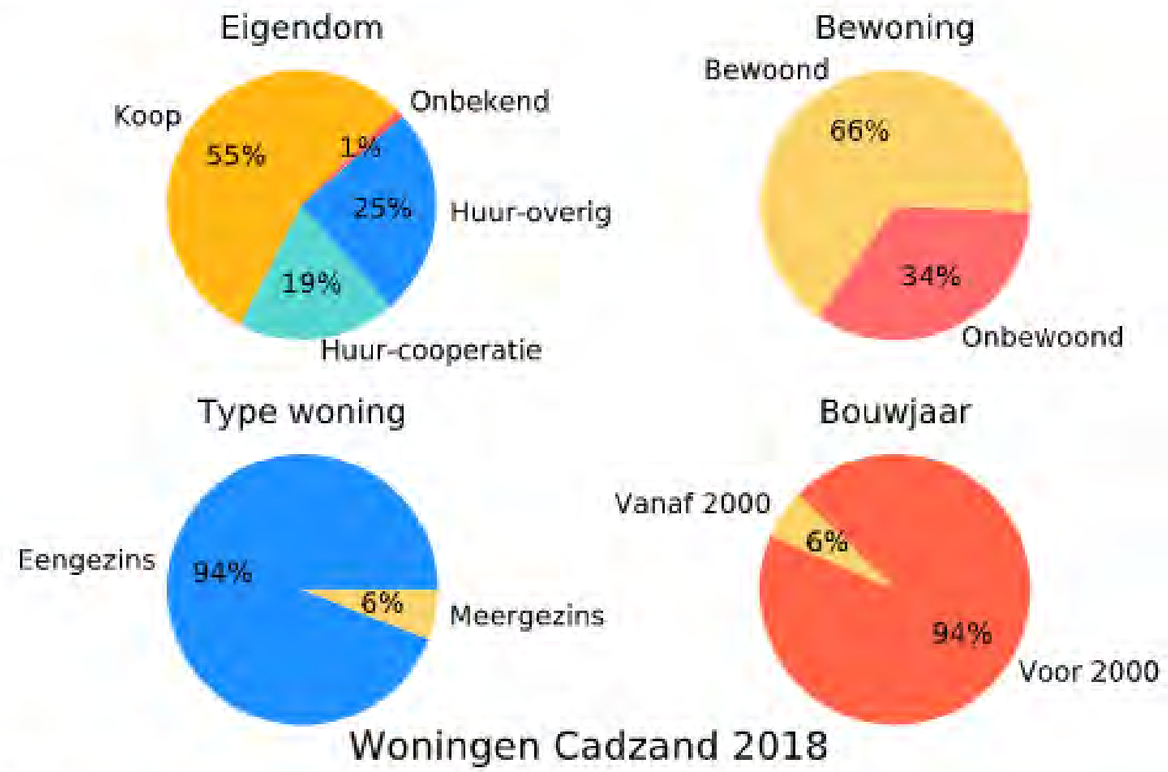
<u>Conclusie:</u>

- Het aantal inwoners is gedaald naar 739 (2019);
- Het aandeel 65+ is ca. 29%.

Bron: allecijfers.nl

Woningmarkt, Cadzand-Dorp

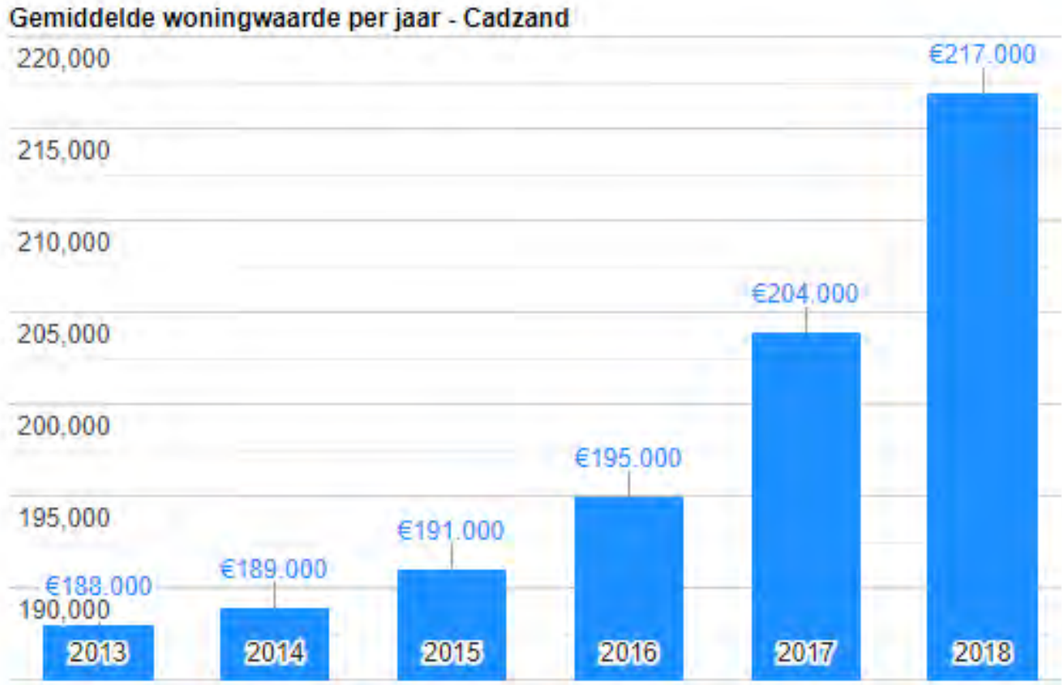
Kenmerken van de 334 woningen in Cadzand



Percentages woning eigendom-, bewoning-, type- en bouwperiode.

Gemiddelde WOZ woningwaarde per jaar

Het gemiddelde van de WOZ-waarden (Wet Waardering Onroerende Zaken) in Cadzand.



Gemiddelde WOZ woningwaarde voor de periode 2013 tot en met 2018.

<u>Conclusie:</u>

- Het overgrote deel van de woningen in Cadzand-Dorp betreft eengezinswoningen in particulier bezit;
- De gemiddelde WOZ-waarde is de afgelopen jaren flink gestegen.

Bron: allecijfers.nl

Woningmarkt, Cadzand-Dorp: aanbod

Funda, april 2020:

Prinsestraat 4	97 m2 / 100 m2	4 kamers	€ 299.000
Prinsestraat 16	174 m² / 495 m²	8 kamers	€ 399.000
Prinsestraat 36	147 m² / 460 m²	5 kamers	€ 465.000
Prinsestraat 36 A	188 m² / 300 m²	5 kamers	€ 385.000
Vijverstraat 23	93 m² / 266 m²	4 kamers	€ 399.500
Mariastraat 23	156 m² / 527 m²	7 kamers	€ 530.000
Ringdijk Noord 14	98 m² / 303 m²	5 kamers	€ 425.000

Gemiddelde vraagprijs **€ 414.643**

Update maart 2021:

Er staan 4 woningen te koop met een gemiddelde vraagprijs van **€ 999.250**

Conclusie:

- De gemiddelde vraagprijs van in Cadzand-Dorp aangeboden woningen is voor veel doelgroepen niet betaalbaar.

Tweede woningbezit, gemeente Sluis

De gemeente Sluis telt 14.105 woningen.

Hiervan worden er 1.860 (= 13,2%) gebruikt als tweede woning.

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	14.105	11.335	1.860	710	195
Aandeel	100%	80,4%	13,2%	5,0%	1,4%

In Zeeland totaal is dat 3,1%

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	187.855	172.725	5.790	5.925	3.410
Aandeel	100%	91,9%	3,1%	3,2%	1,8%

<u>Conclusie:</u>

- Het aantal woningen in gebruik als tweede woning is in de gemeente Sluis fors hoger dan gemiddeld in de provincie Zeeland.

Bron: Woningkwaliteit- en woningmarkt onderzoek Zeeland 2019 (Stec Groep, 10 januari 2020)

Tweede woningbezit, Cadzand-Dorp

Cadzand-Dorp telt 334 woningen.

Hiervan worden er 89 (= 27%) niet permanent gebruikt:

- 80 woningen in gebruik als tweede woning (bron: aanslagen forensenbelasting);
- 9 woningen worden recreatief gebruikt (bron: aanslagen toeristenbelasting).

Conclusie:

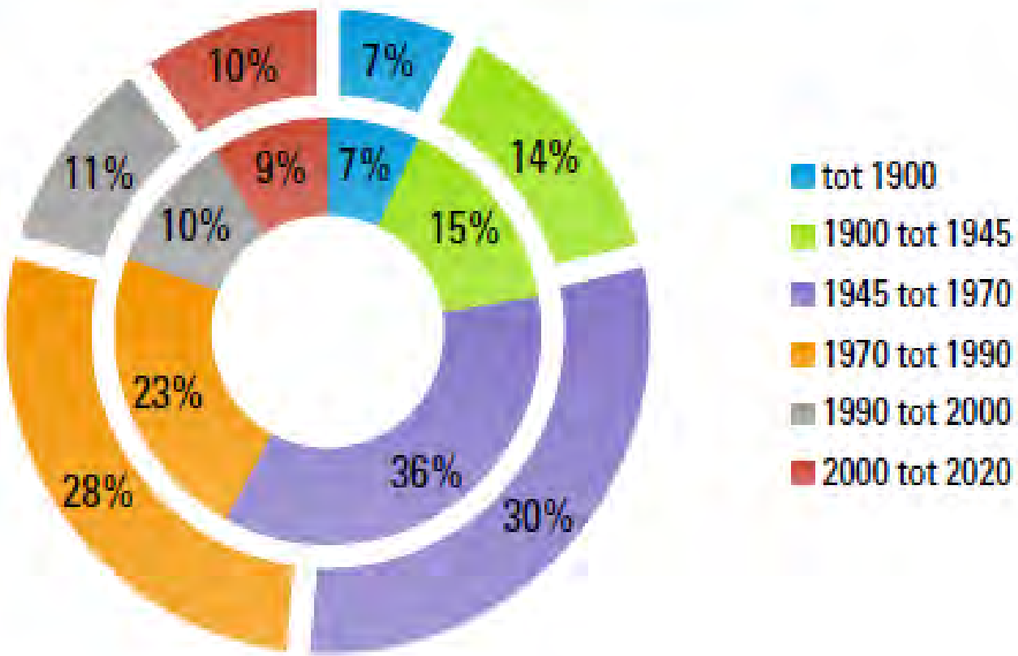
- Het aantal woningen in gebruik als tweede woning is in Cadzand-Dorp fors hoger dan gemiddeld in de provincie Zeeland en de gemeente Sluis.

Bron: presentatie Problematiek Wonen inforaad

Woningmarkt, Gemeente Sluis

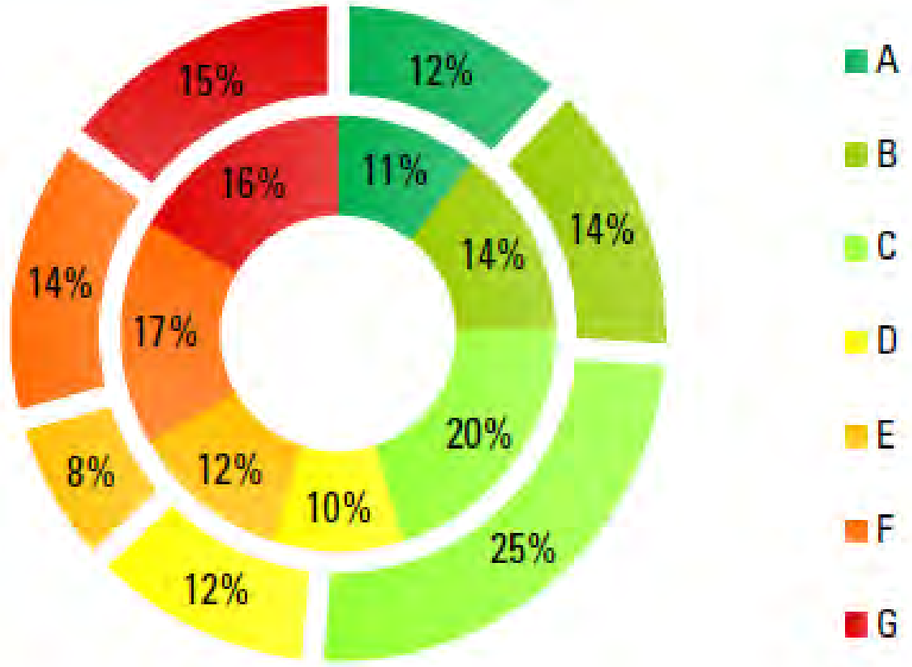
Woningvoorraad naar bouwperiode

Sluis binnenste ring, ZVl buitenste ring



Energielabels

Sluis binnenste ring, ZVl buitenste ring



Conclusie:

- 58% van de woningen in de gemeente Sluis is van voor 1970 (51% ZVl, 48% Zld en 44% Nl);
- 55% van de woningen in de gemeente Sluis heeft een niet-groen energielabel D of lager (49% ZVl en 45% Zld).

Bron: Woningkwaliteit- en woningmarkt onderzoek Zeeland 2019 (Stec Groep, 10 januari 2020)



ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN