

CADZAND-DORP WONINGMARKT



▲ In de Prinsestraat staat een huis te koop. Verder is er weinig aanbod in Cadzand-Dorp. FOTO CAMILE SCHELSTRAETE

Kleinschalige woonwijk voor 'eigen' inwoners

Een kleinschalige woonwijk met twintig tot dertig huizen. Voor mensen van Cadzand zelf.

Architectenbureau Rothuizen ziet er kansen voor in Cadzand-Dorp. „Er moet iets gebeuren voor de eigen inwoners”, zegt Ernst-Jan Pals.

Bob Maes
Cadzand

Pals, stedenbouwkundig adviseur bij Rothuizen, presenteerde het plan onlangs tijdens een commissievergadering van de Sluise gemeenteraad. Hij heeft de woningmarkt van Cadzand-Dorp onderzocht en komt tot de conclusie dat het aantal tweede woningen zo fors is, dat huizen voor 'eigen' inwoners - waaronder starters - vrijwel onbetaalbaar worden. „Terwijl veel jongeren willen terugkeren.” Van de 334 huizen worden er 89 niet permanent bewoond. Dat is 27 procent van de complete wo-

ningvoorraad. Tachtig huizen staan te boek als tweede woning, negen worden recreatief gebruikt.

Huizen voor een miljoen

Het percentage tweede woningen ligt in Cadzand twee keer zo hoog als in de rest van de gemeente Sluis en ver boven het Zeeuws gemiddelde van 3,1 procent. Het drijft de huizenprijzen enorm op. Meerdere huizen staan te koop met een vraagprijs van 1 miljoen tot bijna anderhalf miljoen euro.

Adviseur Pals concludeert verder dat tot 2040 het aantal huishoudens daalt, maar er meer tachtig-plussers bijkomen. Ook sluit de huidige woningvoorraad niet aan

op de vraag en zijn de huizen moeilijk duurzaam te maken.

Cadzand wacht met smart op nieuwe huizen voor 'eigen' inwoners en Rothuizen ziet daar wel mogelijkheden toe.

„Er moet iets gebeuren voor de eigen inwoners”, aldus Pals. Een



“Zelfs huizen waar je nog van alles aan moet doen, worden in Cadzand voor tonnen verkocht

–Ernst-Jan Pals, stedenbouwkundig adviseur Rothuizen

kleinschalig woonconcept van twintig tot dertig betaalbare, duurzame woningen voor zowel starters als senioren zou een oplossing kunnen zijn. Het moet de doorstroming en leefbaarheid bevorderen. Volgens Pals is een gebied ten noordoosten van Cadzand, tot de Ringdijk-Noord, een goede locatie. „Zo blijft het dorp compact rond de kerk.”

Het plan klinkt commissieleden van de Sluise gemeenteraad als muziek in de oren. Toch zitten er wat haken en ogen aan. Hoe kun je bijvoorbeeld regelen dat de huizen alleen naar mensen uit de buurt gaan? Hoe dat juridisch zit, moet onderzocht worden. Ook is onduidelijk wat het plan kost.

Nieuwbouw

Wethouder Peter Ploegaert benadrukt dat het plan op de normale manier beoordeeld zal worden als het ooit wordt ingediend. Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad zullen eerst hun fiat moeten geven. Pals is er wel van overtuigd dat nieuwbouw de oplossing is. Bestaande huizen aankopen zet volgens hem geen zoden aan de dijk. „Zelfs huizen waar je nog van alles aan moet doen, worden in Cadzand voor tonnen verkocht.”