

From: Stefano Moreno <smoreno@Moreno.lu>
Sent: vrijdag 17 maart 2023 08:36:07
To: Wonen
Cc: Éléonore de Ville
Subject: Re: BELEIDSPLAN WONEN - HUISVESTINGSVERODERING - SLUIS
Attachments: Gemeente Sluis - Zienswijze Familie Moreno - de Ville - 2023.03.13.docx

Dear mister De Pauw,

Please find here with our revised position on the beleidsplan

Regards

Sincères salutations,

Stefano MORENO
Architecte Associé



Moreno Architecture & Associés S.à r.l.
141, rue de Hollerich • L-1741 Luxembourg
T (352) 26 48 27 75 - 40 • www.moreno.lu

The information contained in this communication is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. It contains confidential and privileged information and/or material. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any review, disclosure, copying, forwarding, distribution or other use of or taking of any action in reliance on the contents of this information and/or material is strictly prohibited, may be unlawful and thus subject to liability. If you have received this communication in error, please notify us immediately by responding to this email and then delete it without copying it from your system.

De : Stefano Moreno
Envoyé : Monday, March 13, 2023 11:40:58 PM
À : wonen@gemeentesluis.nl <wonen@gemeentesluis.nl>
Cc : Éléonore de Ville <edeville@Moreno.lu>
Objet : BELEIDSPLAN WONEN - HUISVESTINGSVERODERING - SLUIS

Geacht College,

Hierbij gaat onze brief over bovengenoemd onderwerp.

Oprechte groeten

Stefano MORENO
Architecte Associé



Moreno Architecture & Associés S.à r.l.
141, rue de Hollerich • L-1741 Luxembourg
T (352) 26 48 27 75 - 40 • www.moreno.lu

The information contained in this communication is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. It contains confidential and privileged information and/or material. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any review, disclosure, copying, forwarding, distribution or other use of or taking of any action in reliance on the contents of this information and/or material is strictly prohibited, may be unlawful and thus subject to liability. If you have received this communication in error, please notify us immediately by responding to this email and then delete it without copying it from your system.

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

wonen@gemeentesluis.nl

Betreft: Ontwerp Huisvestingsverordening Gemeente Sluis 2024 – Zienswijze Familie Moreno de Ville

Afzender van de Zienswijze

Naam: Stefano Moreno / Eléonore de Ville
Adres: 32 rue Andethana , L-6970 Oberanven
Telefoon: +352 621 162 521 / +352 621 657 000
E-mail: smoreno@moreno.lu ; edeville@moreno.lu

Datum: 17 Maart, 2023

Geacht College,

Van 16 februari tot en met 30 maart 2023 liggen het concept beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023 – 2032) en de concept Huisvestingsverordening ter inzage.

Als eigenaar van een woning gelegen te 4506 AV Cadzand, 8 Jan de Baenststraat, direct betrokken door uw voornoemde concept.

Ik schrijf deze brief namens Eléonore de Ville en mijzelf.

Wij zijn beiden Belg (oorspronkelijk uit Brussel) en wonen al vele jaren in het Groothertogdom Luxemburg. We hebben samen 4 kinderen, waaronder een dochter van 9 jaar. Wij zijn beiden architect/stedenbouwkundige en interieurarchitect.

Na vele vakanties in en rond Cadzand te hebben doorgebracht hebben we besloten een stuk grond te kopen om een huis te bouwen.

Deze grond is in oktober 2017 aangekocht en in november 2018 hebben we een bouwvergunning gekregen.

We kozen voor het dorp Cadzand dorp om de volgende redenen:

- De schoonheid ervan sprak ons aan
- De rust en de nabijheid van de stranden
- De natuurlijke en ongerepte schoonheid van de Zeeuwse kustlijn

- De nabijheid van België. Aangezien onze respectieve families en vrienden hoofdzakelijk in Brussel wonen, kunnen wij hen dankzij ons huis in Cadzand gemakkelijk uitnodigen om enkele dagen vakantie bij ons door te brengen.

Aangezien de grond in Cadzand dorp ligt, vonden we het belangrijk om een huis te bouwen:

- Als hoofdverblijf gebruikt kan worden.

- In harmonie met de landelijke omgeving. Om dit te bereiken lieten we ons inspireren door de plaatselijke schuren, d.w.z. een eenvoudig volume met zwarte houten gevels en een rieten dak.

Vanaf het begin wilden we een leefruimte creëren die beschikbaar is voor het hele gezin in de breedste zin van het woord, zodat ze dit prachtige deel van Nederland kunnen ontdekken en ervan kunnen genieten. We hebben dit huis ontwikkeld met een erfgoedbenadering, zodat de huidige en toekomstige generaties er met recht ten volle van kunnen genieten.

We hebben daarom een familiehuis gecreëerd dat zo vaak mogelijk gebruikt kan worden.

Ik wens dan ook te reageren op uw bovengemelde ontwerpverordening.

Uw overhaast gepubliceerde en niet altijd doordachte ontwerp noopt mij tot de navolgende opmerkingen en vragen:

1. Goed bestuur kenmerkt zich o.m. door optimale informatie van – en communicatie met de direct betrokken personen en doelgroepen. Gezien dit geenszins is gebeurd, voelen wij ons door het gemeentebestuur voor een bijna voldongen feit geplaatst door de uiterst korte termijn van reageren op een voor ons zo ingrijpende en zeer nadelig voorgestelde verandering in regelgeving.
2. U hebt als bestuurders een zorgplicht jegens alle inwoners, dus ook ten opzichte van uw anderstalige deeltijdse inwoners, maar een behoorlijke informatiecampagne, met een Duitse/ Franse vertaling van de relevante stukken, is er nooit geweest. Deze onzorgvuldige behandeling kwalificeert m.i. als Onbehoorlijk Bestuur zodat ook het begrip Onrechtmatige Overheidsdaad niet ver weg meer is, met alle gevolgen van dien bij eventuele latere schadeclaims.
3. Daarnaast mogen wij ons vakantiehuis niet langer uitlenen aan onze ouders, ooms en tantes, neven en nichten, vrienden en kennissen. Waar we, zoals hierboven beschreven, onze woning net aankochten met het doel om samen met onze familie en vrienden, rust te vinden in deze prachtige streek.
4. Bovendien mogen onze erfgenamen, later opnieuw op de knieën voor B&W om onze woning als zodanig te mogen blijven gebruiken, waarbij de kassa nogmaals rinkelt. Dit is, ons inziens een flagrante schending van het, in Grondwet en BW verankerde Particuliere Eigendomsrecht, en tevens zal de Raad Van State hierover haar bedenkingen uiten.

5. Waarop zijn de waarden en termijn beschreven in paragraaf 4 (Opkoopbescherming) gebaseerd?
6. Op wat is het buitenschot blijven van Cadzand Bad gebaseerd? Waar loopt de grens van de kustkernen nu de als bijlage A genoemde kaarten niet ter visie zijn gelegd? U lijkt met 2 maten en gewichten te werken, grote projectontwikkelaars (ik denk hierbij aan de talkrijke residenties in de duinen, de implosie van moderne ontwikkelingsprojecten op Boulevard De Wielingen, de gigantische vakantieparken tussen Cadzand Bad en het binnenland,...) lijken niet geïmpacteerd te worden, waar zij de grootste negatieve impact hebben op het behouden van het landschap en het groen, de leefbaarheid van uw streek en het behouden van jonge bewoners en gezinnen. En niet wij, onschuldige 2^{de} verblijvers die investeren in de lokale uitstraling en waarden.
7. U stelt dat de vaststelling van het voorliggende beleidsplan Wonen voorzienbaarheid creëert voor alle belanghebbenden. Dat is niet het geval, zolang de begrenzing tussen gebieden waar maatregelen wel en niet gelden, niet bekend zijn. En het is zonder meer bestuurlijk onbehoorlijk om een beleidsplan zonder begrenzing ter inzage te leggen en het vast te stellen met begrenzing, waaruit dan de voorzienbaarheid zou blijken. Hoe wilt u voorkomen dat de procedure tot vaststelling van het beleid bij de rechter leidt tot het ontbreken van voorzienbaarheid?
8. Wilt u met deze huisvestingsverordening werkelijk de xenofobie jegens ons als 2^{de} verblijvers aanwakkeren? Vergeet u daarbij niet dat uw lokale bewoners jarenlang voor veel geld hun woningen verkochten aan ons buitenlanders en u als overheid voornamelijk investeerde in het aanwakkeren van toerisme en naliel te investeren in een beleid dat jonge Nederlandse bewoners in deze regio blijvend kan aantrekken. Ik zie en observeer de voorbije 40 jaar voornamelijk investeringen in het Zwin, toerisme en horeca, inplanting van grootschalige vakantiedorpen, uitbreiden van kleinschalige campings bij de boer tot grootschalige vakantie campings/parken met grote evenementen,... en weinig tot geen investeringen in creatie van werkgelegenheid (hoeveel mensen nemen dagelijks de veerboot?) anders dan in het toerisme. Het aantrekken van jonge lokale gezinnen in uw regio plant u dan nu wel aan te pakken, ten nadelen van de tweede verblijvers die de voorbije jaren uw kas stevig spekten en belangrijker de voornaamste oorzaak zijn van het in stand houden van de werkgelegenheid in uw streek nu de landbouw meer en meer geautomatiseerd wordt en bijgevolg minder arbeidsintensief.
9. Ik stel me de vraag of het geplande beleid haalbaar is denkende aan de Europese regelgeving?
10. Waarom zouden we, om in de behoefte aan betaalbare woningen te voorzien, geen verplichting invoeren voor grootschalige projecten die door ontwikkelaars worden ontwikkeld om een minimumquotum (bijvoorbeeld 10% van alle haalbare vierkante

meters) aan goedkope woningen te realiseren, zoals in veel Europese landen en regio's gebruikelijk is?

Om te besluiten, wij verzetten ons uitdrukkelijk tegen uw voornemens en – in het kader van de Rechtszekerheid, Nederlandse wet, Europese verordeningen én Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur - verzoeken wij u tevens met klem om u aan uw eerdere afspraken en beleidsbeslissingen te houden.

Deze brief mag openbaar gemaakt worden. Ik verwacht een antwoord op mijn schrijven en de hierin aangebrachte zienswijzen.

Ik dank u bij voorbaat voor het lezen van mijn betoog en de aandacht die u hieraan zal besteden.

Vriendelijke groeten en dank voor uw antwoord,

Stefano Moreno