

From: Peter | Projectbouw Borgonjon <peter@projectbouw.be>
Sent: dinsdag 28 maart 2023 11:11:33
To: Wonen; Sofie | Projectbouw Borgonjon
Cc:
Subject: zienswijze woonbeleid
Attachments: zienswijze+woonbeleid+Cadzand+Bad.pdf

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het ter inzage gelegde concept ‘Beleidsplan Wonen’ en concept ‘Huisvestingsverordering’. Besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023.

Beste ,

Mag ik vragen rekening te houden met de specifieke vraag onderaan de zienswijze in bijlage .

Met vriendelijke groeten,

Peter Borgonjon

Projectbouw Borgonjon
Molenstraat 21
9991 ADEGEM

(0032) (0)50 71 46 30
(0032) (0)475 72 13 31
www.projectbouw.be



Ontdek ons nieuwste project!

Slennedorp →

(Meer info op onze website. Klik op de afbeelding.)



Deze e-mail wordt verstuurd vanuit en namens PROJECTBOUW BORGONJON bvba, Molenstraat 21 te 9991 ADEGEM met ondernemingsnummer BE 0472.289.931. Wij verwerken uw persoonsgegevens in overeenstemming met onze Data Protection Notice die u kan terugvinden op onze website [www.projectbouw.be]. Voor meer informatie kan u contact opnemen via info@projectbouw.be en/of tel. 0032 50 71 46 30. Deze e-mail en de eventuele bijlagen daaraan zijn uitsluitend bestemd voor de persoon of de entiteit waaraan zij geadresseerd zijn en de inhoud ervan is, tenzij anders aangegeven, vertrouwelijk. Indien u deze e-mail ten onrechte ontvangen zou hebben, gelieve dit dan onmiddellijk te melden aan de verzender ervan en het bericht vervolgens te verwijderen. Indien u niet de bestemming bent van deze e-mail, is het u niet toegelaten dit bericht of de inhoud ervan openbaar te maken, te verspreiden, te kopiëren of te wijzigen. Wij staan niet in voor de juiste en volledige overbrenging van deze e-mail, noch voor de tijdige ontvangst ervan.

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

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het ter inzage gelegde concept 'Beleidsplan Wonen' en concept 'Huisvestingsverordening'. Besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023.

Afzender van de Zienswijze

Naam: Borgonjon Peter - Van Daele Annick .
Adres: Molenstraat 21 9991 Adegem
Telefoon: ...0032 475-72.13.31
E-mail: ...Peter @projectbouw.be Datum: 28 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. Wij zijn ons in Cadzand-Bad kapot geschrokken van uw voornemens en verzoeken u dan ook met klem om u aan uw eerdere afspraken te houden.

Cadzand-Bad geen woonkern!

In het beleidsplan worden onder meer maatregelen aangekondigd om de mogelijkheden voor de eigendom van tweede woningen en de mogelijkheden voor toeristische verhuur te beperken. Zoals u weet is Cadzand Bad van oudsher een toeristisch dorp. Het dorp heeft zich sinds het begin van de vorige eeuw langzaam ontwikkeld en is in de loop der jaren steeds verder uitgebreid tot een badplaats van naam. Deze ontwikkeling was voornamelijk gericht op toeristisch gebruik. Vaste bewoners bevinden zich bijna allemaal in de oude dorpskern, Cadzand Dorp of in andere delen van de gemeente Sluis.

De ontwikkeling van toeristische woningen in Cadzand Bad is gestart in een tijd toen van vakantieparken of wijken nog geen sprake was en voor tweede bewoning en/of verhuur nog geen specifieke bestemming bestond. In het beleidsplan wonen wordt nieuw beleid voorgesteld waarbij de mogelijkheid tot het bezitten, verhuren en verkopen van (tweede) woningen wordt beperkt.

De in het beleidsplan aangehaalde problematiek van overlast van toeristische verhuur in de dorpskernen speelt in Cadzand Bad niet, omdat er nauwelijks vast bewoners zijn, en de bewoners die er zijn weten dat zij in een toeristisch dorp wonen. Ook is in Cadzand Bad geen sprake van verdringing van de oorspronkelijke bewoners omdat van oudsher bijna niemand permanent in Cadzand Bad woont.

In Cadzand Bad zijn particuliere eigenaren en verhuurbedrijven en andere ondernemers die al jarenlang, soms al gedurende meerdere generaties, een inkomen verdienen dankzij de

verhuur van woningen in Cadzand Bad aan de toeristen waar ze altijd voor waren bedoeld. Ook zijn er families die vaak al tientallen jaren een vakantiewoning in Cadzand bezitten als tweede woning. Het zou voor al deze mensen enorme schade opleveren als de voorgestelde regels om de mogelijkheden voor verhuur en tweede woningbezit in de kernen ook voor Cadzand Bad zouden gelden. Terwijl de noodzaak daarvoor totaal niet aanwezig is.

Wij gaan ervan uit dat het voorgestelde beleid voor verhuur en voor het bezit van tweede woningen in het genoemde beleidsplan niet voor de kern Cadzand Bad zal gelden. Omdat geen kaart bij het beleidsplan is gevoegd, vragen wij u om bevestiging dat voor Cadzand Bad een uitzondering wordt gemaakt op de plannen voor tweede woningen en verhuur (voor maximaal 28 dagen). Wij verzoeken wij u dit in het beleidsplan, op de nog bij te voegen kaart in het beleidsplan en op de nog bij te voegen kaart in de Huisvestingsverordening duidelijk te maken.

Visie Cadzand-Bad blijven uitvoeren!

Ook is in het Beleidsplan Wonen gemeente Sluis voor nieuwbouw van nieuwe en bestaande initiatieven een toetsingskader met spelregels voorgesteld.

In samenwerking met de ondernemers van Cadzand-Bad is al ruim 15 jaar geleden door de gemeente, in samenwerking met een stedenbouwkundige een visie vastgelegd middels het Ontwikkelingsplan Cadzand Bad en de Schilvisie voor onze badplaats. Beide visies zijn als ruimtelijk beleidsuitgangspunt verankerd. Het idee achter deze visies is om Cadzand als de kwalitatief hoogwaardige Badplaats van Zeeuws Vlaanderen te profileren. Deze visies hebben status bij andere overheden daar deze door het rijk, met instemming van provincie en waterschap, zijn vastgelegd.

Deze visies worden al gedurende 15 jaar uitgevoerd met een goed functionerende kwaliteitscontrole, het Q-team. De vruchten van deze visie en de uitvoering daarvan, zijn op dit moment al zichtbaar. De ontwikkelaars betalen een vereveningsbijdrage aan de gemeente als tegenprestatie voor de realisatie van de nieuwe appartementen en woningen. Mede dankzij deze bijdragen wordt de openbare ruimte van Cadzand-Bad vernieuwd.

Cadzand-Bad is stevig in ontwikkeling, maar we zijn er nog lang niet. De herontwikkeling van een belangrijk deel van de Boulevard de Wielingen en van het plein Duinhof zijn bijvoorbeeld nog niet af. Ook de openbare ruimte van de Boulevard de Wielingen en Duinhof moet nog te worden afgemaakt. Het opknappen van de genoemde openbare ruimte moet ook worden betaald uit de vereveningsbijdrage.

Wij rekenen erop dat de in het Ontwikkelingsplan Cadzand Bad en in de Schilvisie vastgelegde afspraken over de mogelijkheden voor herontwikkeling van Cadzand Bad in de toekomst onverkort blijven gelden. Anders blijven belangrijke delen van Cadzand Bad achter met verouderde bebouwing en met een gedateerde uitstraling. Daarbij zouden veel partijen die op basis van het vigerende beleid hebben geïnvesteerd grote schade leiden. Om die reden verzoeken wij u in het woonbeleid op te nemen dat de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in het Ontwikkelingsplan Cadzand Bad en in de Schilvisie onverkort blijven gelden.

Duidelijkheid scheppen in duindorp!

Rond 2015 zijn ook de mogelijkheden voor het duindorp (omgeving Egelantierlaan- Mr. P.C. Hennequinlaan) verkend in het zogeheten witte vlekkenplan. Dit plan is voor zover wij weten nooit vastgesteld. Het zou u sieren als u ook voor dit belangrijke deel van Cadzand-Bad, waar gezinnen al jaren vakantie komen vieren, een duidelijke koers meegeeft, net zoals dat in het Ontwikkelingsplan Cadzand Bad en in de Schilvisie voor de andere delen van Cadzand-Bad is gebeurd. Het witte vlekkenplan vormt daarvoor een uitstekende basis.

Graag ook aandacht voor onderstaande op te nemen in witte vlekkenplan :

Woningen voor verhuur aan arbeiders Hennequinlaan 15 en 16 .

Ik heb in 2019 , 2 woningen gekocht die uiterst geschikt waren voor seizoen arbeiders .

De ene woning was al van ouds 50 jaar een pension . (pension cadzand)

Door de indeling van de vele kamers allen met sanitaire ruimte was deze woning uiterst geschikt voor het huisvesten van arbeiders. Ik heb de voorbije 3 jaar veel geïnvesteerd om die optimaal te kunnen gaan benutten .

De andere woning was opgedeeld in een woning en 2 appartementen geschikt voor recreatief verhuur .

Enerzijds : geïnvesteerd in vernieuwen van alle sanitaire ruimtes , het vernieuwen algemene keuken, plaatsen van nieuwe cv ketels , warm water voorziening en brandveiligheid .

Anderzijds investeren in een betrouwbaar klanten bestand voor ondernemingen die cadzand nodig heeft ..

Mijn opgebouwd klanten bestand is :

Hotels : *Schelde hotel, noordzeehotel , blanke top .*
Strandtenten : *piraat , caricole en moio beach*
Vakantie parken : *Roompot*

Ik heb veel geïnvesteerd in deze panden , deze panden zijn niet meer geschikt voor gewone permanente bewoning .

Wanneer deze panden niet meer mogen verhuurd worden voor **seizoen arbeid of recreatief** kan ik reeds gemaakte investeringen nooit meer terug recupereren , het verdienmodel is enkel gebaseerd op inkomsten uit de verhuur .

Als dit plots stop zal deze woningen leeg komen te staan en zijn de kosten om dergelijke panden transformeren naar een eengezinswoning uitermate hoog , onverantwoord .

Er zijn kosten gemaakt om de nood naar huisvesting voor arbeiders.

Ik heb mede achter een oplossing gezocht om de tekorten op te vangen .

Dit is uiterst noodzakelijk om de bedrijven leefbaar te houden , zonder personeel zijn ze niks .

Hoe gaan jullie er voor zorgen dat er gevolg wordt gegeven aan witte vlekkenplan met dergelijke uiterst noodzakelijk Vorm van verhuring ???

