From: Alynne Kuypers <alynnekuypers@gmail.com>
Sent: maandag 13 maart 2023 12:24:05
To: Wonen
Cc: Dimitri De Keyser; Papa
Subject: Zienswijze woonbeleid Sluis / Cadzand-Bad
Attachments: Zienswijze+woonbeleid+Cadzand+Bad.pdf

Beste,

In bijlage onze zienswijze i.v.m. het beleidsplan Wonen Gemeente Sluis.
We hebben de info rond dit beleidsplan gelezen en bekeken, maar we hebben geen plankaart gevonden tussen de documenten.

Graag hadden we inzage in het bestemmingsplan om te weten of onze woning (Wijk De Brabander te Cadzand-Bad) vernoemd is als recreatiewoning of niet.

Alvast bedankt !

Alynne

Alynne Kuypers

Andreas Vesaliuslaan 28
2650 Edegem
BELGIUM
+32/494/98.76.70

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 'Huisvestingsverordering'. Besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023.

Afzender van de Zienswijze

Naam: Kuypers

Adres: Wijk de Brabander (Cadzand-Bad)

E-mail: alynnekuypers@gmail.com

Deze zienswijze is een openbaar stuk en moet om die reden toegankelijk blijven voor alle raadsleden.

Datum: 12 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.

Met vriendelijke groet,

Alynne Kuypers