From: lucasdnl@zeelandnet.nl <lucasdnl@zeelandnet.nl>
Sent: maandag 13 maart 2023 20:54:56
To: Wonen
Cc:
Subject: Zienswijze met betrekking tot het ter inzage gelegde concept 'Beleidsplan Wonen' en concept 'Huisvestingsverordering'.
Attachments: Zienswijze_Lucas Dieleman +woonbeleid_Cadzand-Bad.pdf

---

Geachte mevrouw, mijnheer,

Gelieve in bijlage mijn zienswijze te willen vinden met betrekking tot het ter inzage gelegde concept 'Beleidsplan Wonen' en concept 'Huisvestingsverordering' (besluit college 24 januari 2023. Raadsbesluit 9 februari 2023).

Gelieve te noteren dat mijn Zienswijze openbaar is.

U hiervan goede ontvangst wensend,
met vriendelijke groet,

Lucas Dieleman

Ter attentie van het 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: Lucas Dieleman

Adres: Sterntjeslaan 10 A 4506 JM Cadzand

Domicilie : Koninklijkelaan 113 – B 2600 Berchem (Antwerpen)

Telefoon: +32495189812

E-mail: lucasdnl@zeelandnet.nl Datum: 14 maart 2023

Gelieve te noteren dat mijn Zienswijze openbaar is.

Geacht College,

Sinds 16 februari liggen het concept beleidsplan Wonen gemeente Sluis (2023 – 2032) en de concept Huisvestingsverordening ter inzage.
Ik sta eerlijk gezegd perplex van uw voornemens ! Verwijzend naar het "Ontwikkelingsplan Cadzand Bad en de Schilvisie voor Cadzand-Bad"**,** kan ik me niet van de indruk ontdoen dat U de intentie heeft de spelregels tijdens de rit te veranderen, iets waar ook de Belgische overheid vrij bedreven in is, maar wat haar naderhand al vaak zuur is opgebroken: denk bv. aan de Europese regels voor belasting van tweede verblijven in het buitenland.

In het voorliggend beleidsplan worden met name onder meer maatregelen aangekondigd om de mogelijkheden voor de eigendom van tweede woningen en de mogelijkheden voor toeristische verhuur te beperken. Het lijkt er welhaast op dat het College op een weinig transparante en bovendien discriminerende wijze particuliere eigenaars en toeristen die in Cadzand-Bad al jaren verankerd zijn tracht weg te jagen?

U weet beter dan wie ook dat Cadzand-Bad van oudsher een toeristisch dorp is. Wijlen mijn ouders zijn er in 1958 neergestreken, en huurden jaar na jaar een woning voor 2 weken zomervakantie voor ons gezin met 5 kinderen. Begin de jaren '60 bouwden ze zelf een woning in de Mr. P.C. Hennequinlaan. Die is overigens vandaag nog steeds in familiebezit, ingekocht door een van mijn broers.
Ik heb Cadzand-Bad sinds mijn jeugdjaren langzaam verder zien uitbreiden tot een badplaats, gericht op toeristen. In die tijd was er nog geen sprake van vakantieparken à la Roompot met 456 huisjes of wijken (De Brabander, zomerdorp "Het Zwin"), en bestond voor een tweede woning en/of verhuur nog geen specifieke bestemming.

Ondanks de indertijd uitgewerkte “Recreatievisie West-Zeeuws-Vlaanderen” en alle theater rond het Sluis-aan-zee-project, werd er jarenlang niet geïnvesteerd in de openbare ruimte van Cadzand-Bad waardoor sinds 2000 de bestedingen en de verblijfsduur van buitenlandse toeristen manifest terugliepen.
Daar kwam gelukkig verandering in door de bouw van de jachthaven, en samen met de obligate kustversterking werd ook het wat verouderde Cadzand-Bad aangepakt dankzij een toch wel unieke publiek-private samenwerking.

Ik heb die hele ontwikkeling van nabij gevolgd, en besloot in 2015 dan ook in te stappen in een m.i. waardevol, kleinschalig project dat door De Dobbelaere Makelaars werd aangeboden in opdracht van de eigenaar, dhr. Malcorps. Het ging om de bouw van een koppelvilla (twee onder één dak, waarvan ik er één verwierf) na sloop van de verouderde woning op nummer 10 in de Sterntjeslaan, een pand daterend van 1956.
Voor alle duidelijkheid: het gaat dus om onze tweede woning waar we een flink deel van het jaar doorbrengen.

Dit project voldeed volkomen aan de regelgeving van het vigerende bouwbesluit en aan onze specifieke eisen inzake kwaliteit van onderhoudsgevoelige elementen en gebruikte materialen. Op die manier verdween een volledig verouderd pand uit het straatbeeld en kwamen er twee onder één dak voor in de plaats **voor permanent en recreatief gebruik**, duurzaam gebouwd door het lokaal aannemersbedrijf Verweij uit Oostburg, met bouwbegeleiding door de Architecten Alliantie uit Goes.
Sinds de oplevering midden 2017 maken we samen met onze kinderen en kleinkinderen dankbaar gebruik van villa “Nausikaa”, ontvangen er vrienden en familie, en verhuren ze ook een deel van het jaar, zo niet komen we niet uit de kosten.

Ik kan me geenszins vinden in de geciteerde problematiek van overlast van toeristische verhuur in de dorpskernen**,** althans niet wat betreft Cadzand-Bad. Er zijn hier namelijk amper vaste bewoners, vandaag niet maar in het verleden evenmin ! Die concentreren zich bijna allemaal in de oude dorpskern (Cadzand-Dorp).

Ik ga er daarom van uit dat het voorgestelde beleid voor verhuur en voor het bezit van tweede woningen in het vermelde beleidsplan niet voor de kern Cadzand-Bad zal gelden (wat volkomen onduidelijk is vermits bijlage A tot op heden ontbreekt), en verzoek u om me dat ook schriftelijk te bevestigen.

Begrijpt u me niet verkeerd dames en heren: het kan niet dat de lokale bevolking, vooral jongeren die in hun geboortestreek willen blijven wonen of senioren die in een aangepaste, gerenoveerde of nieuwgebouwde woning hun oude dag willen slijten, niet meer aan de bak komen omwille van de hoge vlucht van de woningprijzen in kleine, authentieke dorpskernen zoals Cadzand-Dorp, Retranchement, Terhofstede, enz.

Maar mag ik het College van de gemeente Sluis dan misschien ook uitnodigen om even in eigen boezem kijken? Wat heeft U de voorbije jaren ondernomen om <u>anticipatief</u> op het woonbeleid in te grijpen op een transparante en correct overlegde manier <u>met alle betrokken partijen</u> ?

Het getuigt tenslotte ook van weinig respect ten aanzien van al wie als ondernemer of ontwikkelaar in de regio, groot of klein, de voorbije 15 jaar belangrijke inspanningen heeft geleverd om Cadzand te promoveren tot de “kwalitatief hoogwaardige badplaats van Zeeuws Vlaanderen” die ze vandaag is.

Spelregels verander je niet tijdens de rit. Doe je dat wel, dan negeer je het feit dat toerisme vandaag de belangrijkste werkgever is, niet enkel in Cadzand maar binnen de ganse gemeente Sluis.

Met 4 weken verhuurmogelijkheid op jaarbasis overleef ik dit niet financieel.
Mijn herinneringen gaan terug tot begin de zestiger jaren, ik beleefde hier als kind prachtige vakanties aan zee in en op de -toen nog- ongerepte duinen (en bunkers) en het Zwin.
Ik zou het bijzonder jammer vinden - de Nederlandse roots van mijn moeder indachtig- moest ik onze woning in dit mooi stukje West-Zeeuws Vlaanderen waar we graag familie, vrienden en trouwe huurders verwelkomen, moeten opgeven omwille van een ondoordacht beleidsplan.

Uw schriftelijke bevestiging inwachtend teken ik,
met vriendelijke groet, hoogachtend,

Lucas Dieleman