Gemeente Sluis
Ingekomen
14 NOV. 2023
NR.

Raad van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Datum
13 november 2023

Ons nummer
202305867/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen
Mw. A.J. Raap
070-4264398

Onderwerp
Sluis
Bp. Boulevard de Wielingen 20-23 Cadzand-Bad (The Hamptons) en omgevingsv. (gecoördineerd)

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

De Afdeling heeft één of meer reacties ontvangen op uw nader besluit in bovengenoemde procedure. Deze treft u hierbij aan.
U hebt tot en met 27 november 2023 de tijd om te reageren.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

23.0007997
Inkomende documenten Gemeente Sluis

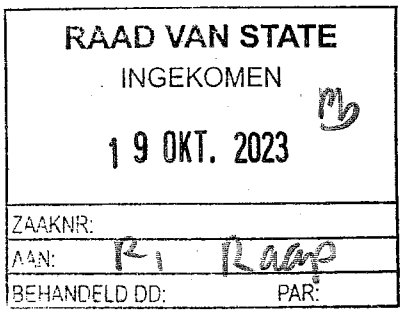
Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl

Van: moeliker@mpadvocaten.nl
Verzonden: donderdag 19 oktober 2023 14:27
Aan: Bestuursrechtspraak veiligmailen
Onderwerp: 20231019 - zaaknummer 202305867-1-R1 aanvullend beroepschrift
Bijlagen: 20231019 - zaaknummer 202305867-1-R1 aanvullend beroepschrift herstelbesluit.pdf

ⓘ This message was submitted via Bastion 365 Webform "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

Pas hierboven het onderwerp aan.

Voeg het beroepschrift en/of aanvullende stukken als bijlage toe aan dit bericht. Voor de snelle verwerking is het noodzakelijk dat de bestanden die u bijvoegt voorzien zijn van een logische, beschrijvende naam met een volgnummer waar van toepassing.



Moeliker & Platteeuw Advocaten

Mr. K.M. Moeliker
Mr. J.A. Platteeuw

Hoogstraat 16
4331 KR Middelburg

telefoon 0118 501010
info@mpadvocaten.nl
www.mpadvocaten.nl

AANGETEKEND
Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
19 OKT. 2023
ZAAKNR:
AAN:
BEHANDELD DD: PAR:

Tevens vooruit via Veilig Mailen

Middelburg, 19 oktober 2023
onze ref. Van Melkebeke en Coucke/Advies – 7059 – 23.M04611 - R/MSB
uw ref. 202305867/1/R1 en 202305867/2/R1
betreft aanvullende beroepsgronden tegen nader besluit ex art. 6:19 Awb
e-mail moeliker@mpadvocaten.nl

Hoogedelgestreng college,

Vooraf
In bovengenoemde zaak behartig ik zoals bekend de belangen van de heer J.D.M. van Melkebeke en mevrouw K.J.J. Coucke ('Van Melkebeke en Coucke').

Inleiding
Van Melkebeke en Coucke hebben onder bovengenoemd zaaknummer onder dagtekening 12 september 2023 beroep ingesteld tegen twee afzonderlijke besluiten van verweerders, te weten de raad resp. het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis ('de raad' resp. 'het college').

Deze besluiten betreffen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Boulevard De Wielingen 20, 21, 22 en 23 Cadzand-Bad The Hamptons' resp. het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van het project 'The Hamptons Cadzand-Bad', bestaande uit drie appartementengebouwen met 50 recreatieappartementen en een ondergrondse parkeervoorziening aan de Boulevard De Wielingen 20-23 te Cadzand.

De zojuist genoemde bestreden besluiten zullen hieronder kortheidshalve steeds worden aangeduid als 'het bestemmingsplan' resp. 'de (oorspronkelijke) omgevingsvergunning'.

In hun beroepschrift van 12 september 2023 hebben Van Melkebeke en Coucke onder meer aangevoerd dat de omgevingsvergunning is verleend in strijd met het

Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met Moeliker & Platteeuw Advocaten B.V., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 22064439.
Op de overeenkomst zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Middelburg, en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.

bestemmingsplan. Het college heeft ondertussen ook zelf dit gebrek in de omgevingsvergunning onderkend.

Bij (ongedateerd) besluit, kennelijk genomen in de vergadering van het college van 19 september 2023, bekendgemaakt in het Gemeenteblad van Sluis van 27 september 2023, nr. 413334, heeft het college besloten tot wijziging van de omgevingsvergunning zoals deze aanvankelijk verleend is bij (eveneens ongedateerd) schriftelijk besluit, verzonden 2 augustus 2023 en bekendgemaakt in het Gemeenteblad van Sluis van dezelfde datum, nr. 340661.

Het nieuwe collegebesluit, bekendgemaakt op 27 september 2023, zal hierna kortheidshalve steeds worden aangeduid als 'het herstelbesluit'. Overigens verwijzen Van Melkebeke en Coucke naar hun brief met bijlagen van 5 oktober 2023 waarmee zij de hiervoor genoemde documenten (publicatie, collegebesluit, openbare besluitenlijst en omgevingsvergunning) aan de Afdeling hebben toegezonden.

Blijkens de tekst van het herstelbesluit strekt dit 'tot wijziging/vervanging van de oorspronkelijke omgevingsvergunning'. Ook uit de publicatie in het Gemeenteblad van Sluis van 27 september 2023 blijkt dat het college op het standpunt staat dat het herstelbesluit strekt 'tot vervanging van de eerder verleende vergunning'.

Van Melkebeke en Coucke gaan er dan ook vanuit dat het college, met het nemen van het herstelbesluit, zo niet expliciet dan toch in elk geval impliciet de oorspronkelijke omgevingsvergunning heeft ingetrokken, te meer ook nu hij aan het herstelbesluit (opnieuw) alle voorschriften heeft verbonden die door hem ook reeds aan de oorspronkelijke omgevingsvergunning waren verbonden.

Het behoeft geen betoog – en het college heeft dit zelf ook uitdrukkelijk onderkend – dat op grond van art. 6:19 Awb het beroep dat Van Melkebeke en Coucke op 12 september 2023 hebben ingesteld tegen de oorspronkelijke omgevingsvergunning, thans van rechtswege geacht moet worden tevens betrekking te hebben op het herstelbesluit.

Nu het herstelbesluit niet tegemoetkomt aan Van Melkebeke en Coucke zullen zij hieronder, daartoe door de Afdeling in de gelegenheid gesteld bij schrijven van 6 oktober 2023, uiteenzetten en toelichten op welke gronden zij zich met het herstelbesluit alsmede met de gronden waarop dat besluit berust, niet kunnen verenigen.

Alvorens concrete beroepsgronden te formuleren merken Van Melkebeke en Coucke eerst in zijn algemeenheid nog het volgende op.

Hun verzet tegen het bouwplan van Cadzand Real Estate N.V. (hierna steeds: de vergunninghoudster) berust vooral hierop dat zij er onoverkomelijke moeite mee hebben dat op zeer korte afstand van hun eigen percelen Mr. P.C. Hennequinlaan 24 en 26 drie nieuwe hoge appartementengebouwen gerealiseerd zouden worden die aan 'hun' kant bovendien ook nog op meerdere verdiepingen voorzien zouden worden van balkons tot op circa 4.00 meter afstand vanuit de wederzijdse erfgrens.

In hun beroepschrift van 12 september 2023 tegen de oorspronkelijke omgevingsvergunning (waarvan de inhoud als hier volledig ingelast en herhaald moet

worden beschouwd) hebben Van Melkebeke en Coucke gesteld dat het bestemmingsplan het college niet toestaat deze appartementengebouwen (en vooral ook deze balkons) aldus te vergunnen.

Blijkens het herstelbesluit heeft het college dit nu ook zelf onderkend. Echter, in plaats van de vergunninghoudster te verzoeken haar bouwplan zodanig aan te passen dat de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgeheven (te weten: door de geprojecteerde appartementengebouwen in elk geval minimaal 2.00 meter verder van de wederzijdse erfgrens te projecteren) heeft het college besloten de strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan weg te nemen door een (buitenplanse) afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Van Melkebeke en Coucke stellen zich op het standpunt dat het college (materieel/inhoudelijk) het herstelbesluit niet (in redelijkheid) heeft mogen nemen resp. (formeel/procedureel) dat (ook) dit herstelbesluit meerdere gebreken bevat.

<u>De beroepsgronden van Van Melkebeke en Coucke tegen het herstelbesluit</u>
Van Melkebeke en Coucke zullen thans hieronder uiteenzetten op welke concrete gronden zij van oordeel zijn dat (ook) het herstelbesluit dient te worden vernietigd.

1.
Allereerst zijn Van Melkebeke en Coucke van oordeel dat in de gegeven omstandigheden van dit concrete geval het college niet bevoegd was om, nadat hij, zoals zij al eerder hadden gedaan en ook al kenbaar hadden gemaakt, ook zelf geconstateerd had dat de oorspronkelijke omgevingsvergunning niet deugt, een herstelbesluit te nemen. Het college stelt, eufemistisch uitgedrukt, dat het niet 'chique' is om van een splinternieuw vastgesteld bestemmingsplan meteen ook alweer af te wijken. De 'koninklijke weg' zou dan ook zijn geweest om de oorspronkelijke omgevingsvergunning te herroepen en om (primair) het bouwplan alsnog af te stemmen op het nieuw vastgestelde bestemmingsplan en om (subsidiair) de raad te vragen om een nieuw besluit te nemen over het bestemmingsplan en om vervolgens opnieuw op de vergunningaanvraag te beslissen.

2.
De oorspronkelijke omgevingsvergunning is verleend bij collegebesluit dat gecoördineerd is genomen met het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan. Van Melkebeke en Coucke hadden er al grote bezwaren tegen dat deze besluitvorming gecoördineerd plaatsvond aangezien zij dan veel minder rechtsbescherming genieten dan in het geval waarin besluitvorming niet gecoördineerd plaatsvindt. Naar hun oordeel heeft het college volstrekt onvoldoende aandacht voor hun belangen. Nu het herstelbesluit is genomen klemt dat nog te meer. Zij stellen zich dan ook op het standpunt dat het college, alvorens het herstelbesluit te mogen nemen, eerst ook weer een ontwerp daarvan ter inzage had moeten leggen zodat een ieder daarover zienswijzen daarover naar voren had kunnen brengen. In ieder geval stellen zij zich op het standpunt dat het college het herstelbesluit niet zonder meer heeft mogen nemen.

3.
In de voormelde publicatie in het Gemeenteblad van Sluis van 27 september 2023 heeft het college ten onrechte onvermeld gelaten dat ook op het herstelbesluit de Crisis- en

herstelwet van toepassing is. Een ieder die nu, al dan niet voor het eerst, beroep tegen het herstelbesluit wil instellen wordt hierdoor op het verkeerde been gezet. Diegenen weten immers niet (en kunnen ook niet weten) dat reeds dadelijk in hun beroepschrift moet worden aangegeven welke beroepsgronden worden aangevoerd.

4.
De oorspronkelijke omgevingsvergunning (waarvan het college toen nog aannam dat deze binnen de grenzen van het bestemmingsplan verleend kon – en dus ook moest – worden) is, op zichzelf niet onlogisch, uitsluitend verleend voor de activiteit 'bouwen', derhalve de zgn. a-activiteit. Immers, het college nam bij het verlenen daarvan aan dat het bouwplan volledig binnen het min of meer gelijktijdig nieuw vastgestelde bestemmingsplan paste.

Echter, hoewel het college thans zelf ook heeft geconstateerd dat de oorspronkelijke omgevingsvergunning in strijd was met het nieuw vastgestelde bestemmingsplan blijkt uit het herstelbesluit dat ook de nieuwe omgevingsvergunning uitsluitend voor de activiteit 'bouwen' is verleend.

Niet langer evenwel is tussen partijen in geschil dat het bouwplan van de vergunninghoudster niet binnen het nieuwe bestemmingsplan past en derhalve daarmee in strijd is. Dit betekent dat het college de realisatie van het bouwplan slechts dan had kunnen toestaan indien niet alleen vergunning zou zijn verleend voor de activiteit 'bouwen' maar tevens ook voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan', derhalve voor een zgn. c-activiteit. Dat laatste echter is niet gebeurd. Het herstelbesluit is daarom (nog steeds) in strijd met het bestemmingsplan resp. met de Wabo.

Van Melkebeke en Coucke wijzen er daarbij op dat het nieuwe bestemmingsplan nog niet in werking is getreden nu zij daartegen tijdig beroep bij de Afdeling hebben ingesteld en zij gelijktijdig tevens een verzoek om voorlopige voorziening hebben ingediend. Het bouwplan wijkt daarom niet alleen af van het nieuw vastgestelde maar nog niet van kracht zijnde nieuwe bestemmingsplan maar ook (en uiteraard nog veel meer) van het thans nog steeds vigerende bestemmingsplan resp. de beheersverordening (op grond waarvan de percelen Boulevard de Wielingen 20-23 de bestemming Wonen hebben).

5.
Uit het herstelbesluit blijkt dat het college de aangevraagde omgevingsvergunning heeft willen verlenen met toepassing van de zgn. kruimelgevallenregeling, te vinden in art. 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht ('Bor'). Echter, het herstelbesluit heeft een gebrek in die zin dat dit innerlijk tegenstrijdig is. Enerzijds immers wordt gesteld dat gebruik is gemaakt van onderdeel 1 van art. 4 van Bijlage II van het Bor terwijl anderzijds wordt gesteld dat voor het verlenen van de (vervangende) omgevingsvergunning onderdeel 4 van art. 4 van Bijlage II van het Bor is gebruikt.

In het collegebesluit als zodanig (zie bijlage 2 bij de brief van Van Melkebeke en Coucke van 5 oktober 2023; dit document bevat tevens het aan dat collegebesluit ten grondslag liggende ambtelijk advies) staat uitdrukkelijk dat onderdeel 1 (door het college aangeduid als 'lid 1') is toegepast. Datzelfde staat ook in de openbare besluitenlijst van het college (zie bijlage 3 bij de zojuist genoemde brief). In de vergunning als zodanig

echter (zie bijlage 4 bij meergenoemde brief) staat dat onderdeel 4 ('lid 4') van art. 4 van Bijlage II van het Bor de basis is waarop het herstelbesluit berust.

6.
Van Melkebeke en Coucke zijn van oordeel dat in dit geval het college de kruimelgevallenregeling niet heeft mogen toepassen, althans dat het college niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten dit te doen.

Volgens Van Melkebeke en Coucke is het niet toelaatbaar om, terwijl bij wijze van spreken de inkt van het besluit waarmee het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld nog niet droog is, meteen alweer een afwijking daarvan toe te staan. Aangenomen moet immers worden dat de planwetgever het nieuwe bestemmingsplan bewust heeft vastgesteld zoals hij feitelijk heeft gedaan.

Als het college en de raad hadden willen meewerken aan het concrete bouwplan zoals hun dat door de vergunninghoudster is gepresenteerd, dan hadden zij maar meteen het nieuwe bestemmingsplan dienovereenkomstig moeten (laten) vaststellen.

Voor zover het college thans al in beginsel de bevoegdheid toekomt om zijn oorspronkelijke besluit te herstellen c.q. te vervangen door een nieuw besluit misbruikt hij volgens Van Melkebeke en Coucke die bevoegdheid door met toepassing van de kruimelgevallenregeling nu direct al een afwijking van het nieuwe bestemmingsplan toe te staan.

7.
Voor zover het college überhaupt al bij herstelbesluit alsnog de kruimelgevallenregeling heeft mogen toepassen stellen Van Melkebeke en Coucke dat die toepassing (en de wijze waarop deze geschiedt) in dit concrete geval ontoelaatbaar is.

In zijn algemeenheid geldt dat de kruimelgevallenregeling slechts dan toegepast mag worden indien die toepassing niet leidt tot strijd met goede ruimtelijke ordening. In dit geval leidt die toepassing juist wel tot een dergelijke strijd. Immers, deze toepassing maakt het mogelijk om aan de geprojecteerde appartementengebouwen op meerdere verdiepingen balkons aan te brengen op circa 4.00 meter afstand vanuit de wederzijdse erfgrens hetgeen een ernstige inbreuk betekent op de woon- en leefsituatie van Van Melkebeke en Coucke (en de huurders van hun panden).

Daarnaast stellen Van Melkebeke en Coucke dat, voor zover hij dat heeft gedaan, het college onderdeel 1 van art. 4 van Bijlage II van het Bor niet heeft kunnen en mogen gebruiken om de gebreken in de oorspronkelijke omgevingsvergunning te herstellen. De genoemde bepaling immers houdt niet meer in dan dat het college bevoegd is om afwijking van het bestemmingsplan toe te staan ten behoeve van 'een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan', als hoedanig de door de vergunninghoudster gewenste balkons niet kunnen worden beschouwd.

8.
Voor het geval het college überhaupt al de kruimelgevallenregeling alsnog heeft mogen toepassen stellen Van Melkebeke en Coucke zich op het standpunt dat hij het besluit daartoe onvoldoende draagkrachtig heeft gemotiveerd.

8.a.
In het hiervoor bedoelde ambtelijk advies (onderdeel van het herstelbesluit) wordt ten onrechte gesteld *'(...) ruimtelijk verandert er niets. De bouwplannen hadden er ook zo uit gezien met wel passende bestemmingsplannen'*. Deze redenering echter gaat niet op. Immers, ruimtelijk verandert er wel degelijk iets. Het bestemmingsplan schrijft immers voor dat minimaal 6.00 meter afstand moet bestaan tussen de wederzijdse erfgrens en de geprojecteerde appartementengebouwen terwijl het herstelbesluit tot gevolg heeft dat die afstand niet meer dan 4.00 meter hoeft te zijn.

8.b.
In hetzelfde ambtelijke advies wordt voorts gesteld dat de afwijking dermate beperkt is dat het niet nodig is het nieuwe bestemmingsplan te laten wijzigen door de raad. Ook deze redenering is onjuist: voor Van Melkebeke en Coucke en hun huurders maakt het juist heel veel verschil of eventueel aan de geprojecteerde appartementengebouwen aan te brengen balkons zich op 6.00 meter of op 4.00 meter vanuit de erfgrens bevinden.

8.c.
Het college stelt zijn herstelbesluit (mede) te hebben genomen met toepassing van de artt. 3.1 en 3.3, onderdeel 4, van de 'Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Sluis (3de herziening)', hierna steeds: de Beleidsregels. Van Melkebeke en Coucke betwisten dat het college op basis van de Beleidsregels afwijking van het bestemmingplan heeft kunnen en mogen toestaan.

8.c.1.
In de Beleidsregels zelf (art. 1.1.) staat dat de kruimelgevallenregeling bedoeld is voor het verlenen van medewerking aan 'relatief kleine afwijkingen' van een bestemmingsplan. Verder staat daar dat die regeling bedoeld is voor gevallen die 'van geringe planologische betekenis zijn en bouwtechnisch veelal niet van ingrijpende aard'. Van een en ander is in dit geval geen sprake, integendeel zelfs.

8.c.2.
In de Beleidsregels (art. 2.2.) staat ook dat beslissingen om de kruimelgevallenregeling toe te passen 'op zorgvuldige wijze' tot stand moeten komen en dat daarbij tevens hoort 'een gedegen belangenafweging en een goede motivering van het besluit'. Aan deze eisen is niet voldaan: nadat Van Melkebeke en Coucke het college hadden gewezen op de strijdigheid van de oorspronkelijke omgevingsvergunning met het bestemmingsplan heeft het college in allerijl besloten de kruimelgevallenregeling van stal te halen in een (wanhoops)poging om de verleende omgevingsvergunning toch alsnog te kunnen 'redden'.

8.c.3.
In de Beleidsregels (art. 2.3) staat dat het college in beginsel handelt conform deze regels tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de Beleidsregels te dienen doelen. Voor zover in dit specifieke geval de Beleidsregels toepassing van de kruimelgevallenregeling al toestaan zijn Van Melkebeke en Coucke van oordeel dat het zojuist aangehaalde reden had moeten zijn om niet conform de Beleidsregels te handelen.

8.c.4.
Voorts staat in de Beleidsregels (art. 2.5) dat bij het maken van afwegingen omtrent het al dan niet toepassen van de kruimelgevallenregeling altijd getoetst moet worden aan alle voorwaarden zoals opgenomen in de algemene regels (art. 3.1) en aan de specifieke regels (art. 3.2). De toetsing door het college aan de algemene regels (art. 3.1 van de Beleidsregels) heeft kennelijk plaatsgevonden in de bij het herstelbesluit behorende 'Overwegingen' onder het kopje 'Afwijken van het bestemmingsplan van "Boulevard de Wielingen 20, 21, 22 en 23 Cadzand, the Hamptons" (pp 8/13 en 9/13). Over deze toetsing merken Van Melkebeke en Coucke het volgende op.

8.c.4.1.
Door het college wordt erop gehint dat toepassing zou zijn gegeven aan onderdeel 4 van art. 4 van Bijlage II van het Bor, dit terwijl, zoals hiervoor ook al gesteld, uit het besluit dat het college naar aanleiding van meergenoemd advies kennelijk op 19 september 2023 heeft genomen duidelijk (onder 1) staat dat besloten is toepassing te geven aan onderdeel 1 van art. 4 van Bijlage II van het Bor.

8.c.4.2.
Voor zover het college geacht moet worden in het herstelbesluit toepassing te hebben gegeven aan onderdeel 4 van art. 4 van Bijlage II van het Bor stellen Van Melkebeke en Coucke dat dit ten onrechte, althans onvoldoende gemotiveerd, is gebeurd.

Zij onderkennen dat in genoemde bepaling staat dat het college bevoegd is om afwijking van een bestemmingsplan toe te staan ten behoeve van onder meer 'een balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw' doch evident is dat het in dit geval niet gaat om een balkon (1 balkon) maar om meerdere balkons op diverse verdiepingen van diverse appartementengebouwen.

De ruimtelijke uitstraling van het herstelbesluit is dan ook, toch zeker voor Van Melkebeke en Coucke, veel ingrijpender dan wanneer sprake zou zijn van toepassing van deze bepaling ten behoeve van één enkel balkon aan één enkel gebouw. In laatstbedoeld geval kan men terecht spreken over 'een kruimel' maar voor het onderhavige bouwplan gaat dat niet op.

8.c.4.3. Bestaand ruimtelijk beleid
De Beleidsregels eisen dat de aanvraag uitvoerbaar moet zijn volgens de geldende regelgeving van onder meer de gemeente zelf.

Volgens het college is het bouwplan van de vergunninghoudster vergunbaar en uitvoerbaar volgens het bestaand gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals dat is neergelegd in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad en de daarbij behorende Bijlage 10.

Van Melkebeke en Coucke betwisten dit: niet voor niets is voor de locatie Boulevard de Wielingen 20-23 zeer recentelijk door de raad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan bevat uit de aard der zaak het huidige gemeentelijk ruimtelijk beleid ten aanzien van deze locatie. Duidelijk is dat het bouwplan in strijd is met dat huidige gemeentelijk beleid.

Het college wil doen geloven dat het huidige gemeentelijke beleid zoals neergelegd in het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad, meer in het bijzonder de daarbij behorende Bijlage 10, zonder meer toestaat om nieuw te bouwen binnen minder dan 6.00 meter afstand vanuit de wederzijdse erfgrens (in die bijlage 'achterste perceelsgrens' genoemd).

Volgens Van Melkebeke en Coucke echter is dat onjuist: in dat beleid staat nu juist dat in geval van gehele vervanging van panden – zoals hier – een minimale afstand van 6.00 meter tussen de 'hoofdbouwmassa' en de achterste perceelsgrens moet worden aangehouden.

In het betreffende document hebben zij geen passage kunnen vinden die erop duidt dat zaken als balkons op minder dan de genoemde afstand toelaatbaar worden geacht. Overigens is daarbij onduidelijk wat nu precies moet worden verstaan onder 'hoofdbouwmassa' aangezien dat begrip in de genoemde Bijlage 10 niet gedefinieerd is. Niet uitgesloten is derhalve dat ook zaken als balkons tot de hoofdbouwmassa gerekend moeten worden.

Van Melkebeke en Coucke concluderen dan ook dat genoemde Bijlage 10 net zo min als het nieuw vastgestelde bestemmingsplan balkons op minder dan 6.00 meter vanuit de erfgrens toestaat.

8.c.4.4. Anticiperen nieuw bestemmingsplan
De Beleidsregels bepalen dat onder omstandigheden mag worden geanticipeerd op een nieuw bestemmingsplan. Echter, de aldaar omschreven omstandigheden doen zich hier niet voor nu nog maar net een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld (en het bouwplan daarmee in strijd is).

Het college stelt dat gebleken is dat het nieuwe bestemmingsplan 'abusievelijk' een regeling ontbeert op basis waarvan bouwvlakken overschreden mogen worden door ondergeschikte bouw(onder)delen zoals balkons.

Ook dit wordt door Van Melkebeke en Coucke betwist: uit niets blijkt dat een dergelijke regeling abusievelijk niet in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Blijkbaar heeft de planwetgever niet gewild dat binnen 6.00 meter van de wederzijdse erfgrens sprake zou kunnen zijn van aanwezige bebouwing, ook niet in de vorm van balkons of andere ondergeschikte bouw(onder)delen.

Mocht het daadwerkelijk zo zijn dat de raad 'abusievelijk' een volgens het college 'fout' bestemmingsplan heeft vastgesteld dan geeft dat overigens wel aan hoe onzorgvuldig kennelijk de besluitvorming rondom het bouwplan van de vergunninghoudster is verlopen.

8.c.4.5. Waarborging ruimtelijke kwaliteit
De Beleidsregels eisen dat in alle gevallen sprake zal moeten zijn van een verantwoorde stedenbouwkundige nieuwe situatie. Verder eisen de Beleidsregels dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en erven niet onevenredig mogen worden aangetast en ook dat de verschillende functies in de omgeving geen significante hinder van elkaar zullen ondervinden en/of bestaande toegestane functies belemmerd zullen worden in hun doelmatig gebruik.

Volgens het college is aan deze eisen voldaan 'getuige het aan het bouwplan ten grondslag liggende bestemmingsplan'. Echter, dat bestemmingsplan schrijft nu juist een minimale afstand van bebouwing tot de erfgrens van 6.00 meter voor. Blijkbaar is de planwetgever van oordeel dat van een verantwoorde stedenbouwkundige nieuwe situatie slechts sprake is indien minimaal een dergelijke afstand in acht wordt genomen.

Bovendien: omliggende percelen zoals met name die van Van Melkebeke en Coucke zullen juist onevenredige hinder en belemmeringen ondervinden indien op zo korte afstand hoge gebouwen met diverse balkons op slechts 4.00 meter afstand vanuit de wederzijdse erfgrens komen te staan.

8.c.4.6. Afweging individueel en algemeen belang
De Beleidsregels eisen dat het college moet onderzoeken hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het algemeen belang dat de gemeente moet bewaken.

Het college stelt een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, waaronder ook die van Van Melkebeke en Coucke, te hebben verricht doch uit de gehele gang van zaken en ook uit de motivering van het herstelbesluit blijkt onomstotelijk dat het college kennelijk hoe dan ook maar één ding wilde, namelijk dat het door de vergunninghoudster aan hem gepresenteerde bouwplan vergund en uitgevoerd zou kunnen worden. Alle andere belangen dan die van de vergunninghoudster zijn door het college aan laatstgenoemd belang ondergeschikt gemaakt.

Volgens Van Melkebeke en Coucke blijkt uit niets dat het college daadwerkelijk en serieus oog heeft gehad voor het algemeen belang, waaronder uiteraard ook vallen de belangen van de eigenaren en gebruikers van belendende percelen. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat van laatstgenoemden behoort volgens hen een afstand van minimaal 6.00 meter vanuit de wederzijdse erfgrens tot de uiterste rand van bebouwing in acht te worden genomen.

Het college stelt in dat verband nog dat 'bij veel van de andere nieuwe gebouwen langs Boulevard de Wielingen' een kortere afstand (dan 6.00 meter) tot de (achterste) perceelsgrens is toegestaan, dit omdat het slechts om ondergeschikte bouw(onder)delen zou gaan.

Daargelaten dat Van Melkebeke en Coucke bestrijden dat de onderhavige geprojecteerde balkons als 'ondergeschikte bouw(onder)delen' te beschouwen zouden zijn (immers: het effect van balkons zoals deze op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de percelen van Van Melkebeke en Coucke is veel groter dan het effect van de aanwezigheid van de appartementengebouwen als zodanig, dit omdat nu juist vanaf die balkons ongehinderde inkijk zal bestaan in hun tuinen en gebouwen) betwisten zij bij gebrek aan wetenschap dat in andere situaties ter plaatse van de Boulevard de Wielingen balkons tot op 4.00 meter vanuit de erfgrens zouden zijn toegestaan.

Echter, als dat al het geval is wil dat nog niet zeggen dat dat hier ook toegestaan of zou moeten worden: in ieder individueel geval zal immers een individuele afweging van de betrokken belangen moeten plaatsvinden. Bovendien: kennelijk was het in al die andere gevallen zo dat de daar toepasselijke bestemmingsplannen zich tegen de aanwezigheid van dergelijke balkons niet verzetten terwijl dat in dit geval nu juist wel het geval is.

8.c.4.7. Rechtszekerheid en rechtsgelijkheid
De Beleidsregels eisen dat uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de consequenties van het verzoek (van de aanvrager) voor de omgeving en omwonenden en dat de effecten voor aangrenzende percelen in beeld moeten worden gebracht. Ook geldt volgens de Beleidsregels een 'zwaardere motiveringseis' in die zin dat sprake moet zijn van een 'nadere ruimtelijke onderbouwing'.

Het college stelt feitelijk niet meer dan dat hij in dit geval niet anders doet dan hij gedaan heeft in andere gevallen langs de Boulevard de Wielingen. Van Melkebeke en Coucke zijn daarop hierboven al ingegaan. Hetgeen het college stelt kan niet worde beschouwd als een door de Beleidsregels geëiste nadere ruimtelijke onderbouwing.

8.c.4.8. Economische uitvoerbaarheid – planschade
De Beleidsregels eisen dat sprake moet zijn van een overeenkomst met de aanvrager op basis waarvan planschadeverhaal (en daarmee ook economische uitvoerbaarheid) gewaarborgd is.

Het college stelt dat aan deze eis is voldaan. Van Melkebeke en Coucke verwijzen naar hetgeen zij hierover al hebben gesteld in hun beroepschrift van 12 september 2023.

8.c.4.9.
Onduidelijk is of het college ook heeft getoetst aan de specifieke regels van art. 3.2 van de Beleidsregels. In elk geval blijkt dat niet uit de overwegingen in het herstelbesluit. Het is wel belangrijk dat dit gebeurt nu immers art. 3.2 van de Beleidsregels inhoudt dat, aanvullend op de algemene regels, in principe de kruimelgevallenregeling slechts dan wordt toegepast als wordt voldaan aan de in een concreet geval van toepassing zijnde specifieke regels.

Welke specifieke regels in dit geval nu precies van toepassing zijn hangt af van het antwoord op de vraag welk onderdeel van art. 4 van Bijlage II van het Bor het college nu precies heeft toegepast c.q. heeft willen toepassen.

Uit de motivering van het herstelbesluit wordt in elk geval duidelijk dat niet is getoetst aan de specifieke regels zoals opgenomen in art. 3.3, onderdeel 1, van de Beleidsregels. Uit dit onderdeel blijkt trouwens dat aan afwijking van het bestemmingsplan uitsluitend wordt meegewerkt indien aan de algemene regels van art. 3.1 wordt voldaan en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig worden onderbouwd. Van een en ander is volgens Van Melkebeke en Coucke geen sprake.

Overigens stellen zij zich (nogmaals) op het standpunt dat onderdeel 1 van art. 4 van Bijlage II van het Bor überhaupt niet toepasbaar was of is nu balkons niet te beschouwen zijn als 'bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan' als omschreven in de tekst van onderdeel 1 van art. 4 van Bijlage II van het Bor.

8.c.4.10.
Uit de motivering van het herstelbesluit blijkt dat het college in elk geval wel heeft getoetst aan onderdeel 4 van art. 3.3 van de Beleidsregels (waardoor het aannemelijk lijkt dat het college uiteindelijk toch toepassing heeft willen geven aan onderdeel 4 – en dus niet aan onderdeel 1 – van art. 4 van Bijlage II van het Bor).

Ten aanzien van dit onderdeel houden de Beleidsregels in dat aan dit onderdeel van de kruimelgevallenregeling volledig toepassing wordt gegeven op voorwaarde dat het bouwplan voldoet aan de criteria zoals opgenomen in de op dat moment geldende Nota ruimtelijke kwaliteit en daarnaast ook op voorwaarde dat aan de algemene regels van art. 3.1 wordt voldaan en de overwegingen om af te wijken zorgvuldig worden onderbouwd. Nogmaals: volgens Van Melkebeke en Coucke wordt aan deze voorwaarden niet voldaan.

8.c.4.11.
De Beleidsregels eisen (in onderdeel 4 van art. 3.3) dat een bouwplan moet voldoen aan de criteria zoals opgenomen in de op dat moment geldende 'Nota ruimtelijke kwaliteit' van de gemeente.

Bij navraag bij het college is Van Melkebeke en Coucke gebleken dat op dit moment binnen de gemeente geen sprake is van een geldende beleidsnota met de titel 'Nota ruimtelijke kwaliteit' maar dat het thans geldende gemeentelijke beleid inzake ruimtelijke kwaliteit is neergelegd in een beleidsnota met de titel 'Welstandsnota gemeente Sluis 2022'. Deze beleidsnota is te vinden op de gemeentelijke website en vermeldt dat deze is vastgesteld door de raad op 23 maart 2023.

Wat betreft 'welstand' overweegt het college in het herstelbesluit (evenals hij in exact dezelfde bewoordingen ook al deed in de oorspronkelijke omgevingsvergunning) niet meer dan dat het zgn. Q-team op 1 december 2020 een positief advies op het bouwplan van de vergunninghoudster heeft afgegeven en dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ('CRK') op 12 januari 2022 heeft uitgesproken van mening te zijn dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Uit niets blijkt evenwel dat het bouwplan van de vergunninghoudster is getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de op dit moment geldende beleidsnota inzake ruimtelijke kwaliteit, derhalve de Welstandsnota zoals vastgesteld op 23 maart 2023. Integendeel, nu voormelde adviezen van 1 december 2020 resp. 12 januari 2022 dateren van (ver) voor de vaststelling van de huidige Welstandsnota is het onmogelijk dat bij het opstellen van die adviezen daaraan getoetst is.

Het behoeft geen betoog dat toetsing aan de huidige Welstandsnota (vastgesteld in 2023) beslist noodzakelijk was nu de voorloper daarvan (te weten: de 'Welstandsnota gemeente Sluis 2012') al op 27 oktober 2011 was vastgesteld, intussen derhalve twaalf jaar geleden.

In de periode tussen 27 oktober 2011 en 23 maart 2023 hebben zich vele ontwikkelingen voorgedaan welke, zoals ook blijkt uit de inleiding (1.1.) van de huidige Welstandsnota, nu juist aanleiding zijn geweest om na twaalf jaar een nieuwe Welstandsnota vast te stellen.

Van Melkebeke en Coucke zijn van oordeel dat, toen (ook) het college constateerde dat het bouwplan van de vergunninghoudster strijdig is met zowel het vigerende als het onlangs nieuw vastgestelde bestemmingsplan, dit bouwplan opnieuw aan de CRK voorgelegd had moeten worden.

Weliswaar immers heeft (kennelijk; het betreffende advies maakt volgens de motivering van het herstelbesluit weliswaar integraal deel daarvan uit doch Van Melkebeke en Coucke hebben desondanks geen afschrift daarvan ontvangen) de CRK op 12 januari 2022 een advies over dit bouwplan uitgebracht maar ongetwijfeld is daarbij toen alleen getoetst aan de voorloper van de huidige Welstandsnota terwijl daarnaast die toetsing toen zonder twijfel door de CRK zal zijn uitgevoerd in de veronderstelling dat dit bouwplan past binnen het onlangs nieuw vastgestelde bestemmingsplan terwijl nu inmiddels vaststaat dat dat laatste niet het geval is.

Mede gezien het bepaalde in onderdeel 3.3 van de huidige Welstandsnota had zodoende het college na ontdekking van de door hem gemaakte fout dit bouwplan opnieuw aan de CRK moeten voorleggen.

Met name voor zover het betreft de situering van de geprojecteerde balkons overwegen Van Melkebeke en Coucke heel sterk om op het gebied van welstand een deskundig tegenadvies te laten opstellen doch het heeft uiteraard voor hen geen zin dit eerder te laten doen dan nadat eerst het college alsnog ervoor heeft zorggedragen dat sprake is van een nieuw welstandadvies van de CRK op basis van de toetsing aan de huidige Welstandsnota.

Conclusie

Op grond van al het vorenstaande stellen Van Melkebeke en Coucke zich op het standpunt dat naast de oorspronkelijke omgevingsvergunning, voor zover deze thans nog bestaat, ook het herstelbesluit dient te worden vernietigd.

Voorts stellen zij dat, nu het college kennelijk de (gebrekkige) oorspronkelijke omgevingsvergunning heeft ingetrokken en ter vervanging daarvan het thans bestreden herstelbesluit heeft genomen, het college veroordeeld dient te worden de door hen gemaakte proceskosten en het door hen betaalde griffierecht aan hen te vergoeden, ook indien het herstelbesluit (of alleen de rechtsgevolgen daarvan) uiteindelijk in stand zou blijven.

Met de meeste hoogachting,

K.M. Moeliker