Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis

ons kenmerk : ED/U/2022 . 6520
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M. de Keijzer
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Vinkenstraat (autoboxen) te Cadzand
bijlage(n) : Geen

Oostburg, 18 JUL 2022

Geachte heer/mevrouw,

Middels deze brief wensen wij u te informeren over de afhandeling voorlopige voorziening en beroepsprocedure, ingesteld door de eigenaren van de autoboxen aan de Vinkenstraat te Cadzand.

Op 13 januari 2021 (primair besluit) is door ons besloten ten laste van de eigenaren van de autoboxen aan de Vinkenstraat nummer 9, 7, 5, 4 en 3 te Cadzand om een dwangsom op te leggen vanwege het strijdig gebruik van de autoboxen, namelijk het gebruik als recreatiewoning. Tegen dat besluit is een bezwaarschrift ingediend waarin bezwaarden een beroep doen op het overgangsrecht. Bezwaarden zijn van mening dat zij aan kunnen tonen dat het gebruik als vakantiewoning reeds is aangevangen voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan van 1 juli 1975.

Op 24 november 2021 heeft de commissie bezwaarschriften ons geadviseerd om de bezwaren van de eigenaren gegrond te verklaren, omdat zij volgens de commissie een geslaagd beroep kunnen doen op het overgangsrecht

Bij besluit van 24 januari 2022 (bestreden besluit) hebben wij, in afwijking van het advies van de bezwaarschriftencommissie, de bezwaren van de eigenaren tegen ons besluit ongegrond verklaard. Wij hebben daarbij besloten de besluiten van 13 januari 2021 in stand te houden

De rechtbank meldde ons op 21 februari 2022 de ontvangst van het beroep tegen onze beslissing op bezwaar (bestreden besluit) en van het verzoek om een voorlopige voorziening.

Op 25 april 2022 zijn wij op de hoogte gesteld van de uitspraak van 21 april 2022.

a. Gelet op de lengte van de begunstigingstermijn acht de voorzieningenrechter een spoedeisend belang aanwezig.
b. De voorzieningenrechter is van oordeel dat nader onderzoek niet kan bijdragen aan de beoordeling van de hoofdzaak en doet daarom op grond van de Awb niet alleen uitspraak op het verzoek om voorlopige voorziening, maar ook op het beroep.
c. Wat betreft de overtreding van artikel 2.1, eerste lid onder c, Wabo, door niet te voldoen aan de bestemming (zoals voorgeschreven in het bestemmingsplan), stelt de voorzieningenrechter dat het gebruik als recreatiewoning door het overgangsrecht wordt beschermd. Volgens de voorzieningenrechter hebben de eigenaren voldoende

gemeenteSLUIS

aannemelijk gemaakt dat de autoboxen aan de Vinkenstraat al vóór de peildatum (1 juli 1975) en onafgebroken daarna tot 2007 (en tot op heden) in gebruik zijn geweest als recreatiewoningen. De voorzieningenrechter wijst hierbij naar verklaringen, foto's en aktes, krantenartikel, brieven, aanslagen en getuigenverklaringen. Gelet op het voorgaande is de voorzieningenrechter van oordeel dat het gebruik van de autoboxen als recreatiewoning geen overtreding van de beheersverordening en de Wabo oplevert. Dat betekent dat wij niet bevoegd waren om daar handhavend tegen op te treden.

De voorzieningenrechter heeft als volgt beslist:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- herroept de primaire besluiten;
- wijst het verzoek om voorlopige voorziening af;
- draagt ons op het betaalde griffierecht van € 184,- te vergoeden;
- veroordeelt ons in de proceskosten tot een bedrag van € 3.141.

Gelet op het vorenstaande herzien wij de primaire besluiten d.d. 13 januari 2021 zodanig dat wij niet handhavend optreden wegens een geslaagd beroep op het overgangsrecht waardoor geen sprake is van een overtreding van artikel 16 bestemmingsplan Cadzand-Bad.

Dit betekent dat de eigenaren van autobox nummer 3, 4, 5, 7 en 9 de autobox mogen gebruiken als recreatiewoning. Voor de eigenaren van de autobox nummer 3, 4, 5 en 7 betekent dit concreet dat zij de autobox mogen gebruiken als recreatiewoning voor eigen gebruik. Voor de eigenaar van autobox nummer 9 betekent dit concreet dat hij de autobox mag gebruiken als recreatiewoning voor recreatieve verhuur. Van de overige eigenaren is niet komen vast te staan dat zij de autobox recreatief verhuren, waardoor recreatieve verhuur niet op hen van toepassing is.

De overige autoboxen nummer 1, 2, 6, 8 en 10 worden gebruikt als opslag. Hiervoor is een vergunning verleend. Nummer 11 is in gebruik als autobox.

Los van het vorenstaande mag het gebruik niet leiden tot onveilig gebruik van de vakantiewoning. De autoboxen moeten voldoen aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. De eigenaren hebben ons verzocht deze eisen kenbaar te maken. Middels een brief zal de gemachtigde van de eigenaren op de hoogte worden gebracht met het verzoek hieraan te voldoen. Overigens is het de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaren om te voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Aangezien autobox nummer 9 wordt verhuurd aan derden zal binnenkort contact worden opgenomen voor het plannen van een controle in het kader van brandveiligheid.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

b/a

mr. M.M.D. Vermue