Notitie ’beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ‘‘t Killetje 4A Breskens’

(NL.IMRO.1714.bpkilletje4A-ON01)

Sluis, 24 november 2022

Inhoudsopgave

Notitie 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ''t Killetje 4A Breskens' 1
1. Inleiding 3
1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan ''t Killetje 4A Breskens' 3
2. Overzicht ingediende zienswijzen 3
3. Leeswijzer 3
2. Samenvatting zienswijzen 4
1. Samenvatting zienswijze reclamant 1 4
2. Samenvatting zienswijze reclamant 2 5
2. Beantwoording zienswijzen 7
1. Beantwoording zienswijze reclamant 1 7
2. Beantwoording zienswijze reclamant 2 10
3. Ambtshalve aanpassingen 13
1. permanente bewoning nieuwbouwwoning 13
2. Waterhuishouding 14

1. Inleiding

1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ ziet toe op de realisatie van één woning op het perceel ’t Killetje 4a te Breskens. Het ontwerpbestemmingsplan ziet toe op de percelen ’t Killetje ongenummerd te Breskens tot en met ’t Killetje 10 te Breskens. Hierbij heeft het perceel ’t Killetje 4A te Breskens de bestemming ‘Wonen-1’ met de aanduiding ‘maximaal een wooneenheid’. Het overige gedeelte van het plangebied de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 6’. Bij de bestemming ‘Wonen’ is de bestemmingsplanregeling voor de bestemming ‘Wonen’ overgenomen uit het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ (NL.IMRO.1714.bpkilletje4A-ON01) heeft in de periode van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl. In de publicatie was opgenomen dat deze voor een periode van 6 weken ter inzage met als einddatum 1 juni 2022. Dit moest 8 juni 2022 zijn. Op 1 juni 2022 is zodoende een rectificatie geplaatst met de juiste einddatum. Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn twee zienswijzen ontvangen.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen:

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst
1.	Reclamant 1	1 juni 2022 (poststuknummer: 22.4851)
2.	Reclamant 2	8 juni 2022 (poststuknummer: 22.5051)

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ heeft met ingang van 28 april 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 8 juni 2022. De zienswijzen zijn binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ ter inzage heeft gelegen, ontvangen en zijn zodoende ontvankelijk lettende op het bepaalde in de Awb en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3. Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze notitie ‘beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ worden de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven. In paragraaf 3 worden de ontvangen zienswijzen beantwoord. In paragraaf 4 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

In deze notitie staan onze overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen. Per onderdeel van de ontvangen reacties wordt geconcludeerd of en zo ja, op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Samenvatting zienswijzen

1. Samenvatting zienswijze reclamant 1

Deze zienswijze is namens een vier omwonenden die eigenaren zijn van twee woningen gelegen aan ’t Killetje te Breskens.

1) De reclamanten zijn van mening dat er sprake is van misbruik van bevoegdheid door de toepassing van de bevoegdheid tot vaststelling van een bestemmingsplan. Door de reclamant wordt gewezen op de voorgeschiedenis (periode 2016 tot en met 2020) van dit dossier. Hierbij wijzen ze op de juridische procedure die doorlopen is met betrekking tot de verleende en inmiddels herroepen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een woning op het perceel ’t Killetje 4A te Breskens. De reclamant stelt dat het college kennelijk juridische en/of praktische belemmeringen voor de door de rechtbank aangedragen oplossing voor dit dossier. Het college maakt misbruik van bevoegdheid om nu middels een sluiproute alsnog de bouwwens van de initiatiefnemer mogelijk te maken met een herziening van het bestemmingsplan.

2) Door de reclamant wordt aangevoerd dat het voorliggend bestemmingsplan strijdig is met het geldende provinciale beleid. De reclamant wijst op artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 en de daarbij behorende bij bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Door de reclamant wordt aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan niet wordt gemotiveerd hoe voldaan wordt aan de voorwaarden die bijlage C stelt aan de toevoeging van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het buitengebied.

3) De reclamant wijst op artikel 2.23 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Volgens de reclamant wordt niet aannemelijk gemaakt dat dit bouwplan niet leidt aantasting en vermindering van de aangewezen gebieden met de aanduiding ‘Bestaande natuur’ nu het Waterdunen-gebied aangeduid is als bestaande natuur.

4) Door de reclamant wordt aangegeven dat niet slechts beoogd wordt om de bestaande bouwmogelijk te verankeren, maar ook het in strijd met de bestemming en uitspraken van de rechter een woning mogelijk te maken.

5) Door de reclamant wordt aangevoerd dat het college van B&W enkel het bevoegde gezag voor wijzigingen van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen voor zover dat opgenomen in artikel 20 van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan past niet binnen de voorwaarden van artikel 20 van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen. Hierop lettende is het college van B&W niet bevoegd om de bestemming te wijzigen.

6) Door de reclamant wordt aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen. De reclamant geeft aan dat op grond van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen maximaal 7 wooneenheden zijn toegestaan bij het bestemmingsvlak ‘Wonen’ bij ’t Killetje te Breskens. Deze zijn niet toegedeeld per bouwperceel. De reclamant geeft aan dat blijkens de rechterlijke uitspraken alreeds 7 wooneenheden zijn gerealiseerd

7) De reclamant geeft aan dat kennelijk beoogd wordt om binnen het bestaande bouwvlak nog een bouwvlak te creëren met de bestemming ‘Wonen – 1’ ten behoeve van de realisatie van één woning. De reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte wordt vermeld dat maximaal 6 wooneenheden aanwezig zijn ter plaatse van ’t Killetje te Breskens. In het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen staat immers dat er maximaal 7 zijn toegestaan. Hierdoor wordt met een sluiproute een 8ste woning mogelijk gemaakt.

8) De reclamant wijst op artikel 4.5.3 van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen waar expliciet aandacht wordt besteed aan de vier bouwkavels die gebouwd mogen worden aan ’t Killetje te Breskens. In het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen is opgenomen dat de bouw van deze woningen ongewenst is en hiervoor is de mogelijkheid opgenomen om deze woningen te realiseren in de noordelijke gedeelte van het bestaande parkeerterrein te realiseren. Hieruit volgt dat de bouw van de nieuwbouwwoning ook niet mogelijk is.

9) De reclamant geeft aan dat op grond van artikel 12.2.1 van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen een woning een maximale goothoogte mag hebben van 4 meter, een bouwhoogte van 9 meter en een maximale inhoud van 750m². Het college van B&W heeft onder een aantal voorwaarden de mogelijkheid om hiervoor een ontheffing te verlenen. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een bouwplan met een goothoogte van 7 meter, bouwhoogte van 11 meter en een maximale inhoud van 1.000m³. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om deze strijdigheid weg te nemen met een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Hiervan is echter geen gebruik gemaakt, waardoor het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel strijdig is met het Provinciaal Inpassingsplan.

10) De reclamant geeft aan dat zij van mening zijn dat niet voldaan wordt aan het vereiste van een voldoende stedenbouwkundige inpassing. In het Provinciaal Inpassingsplan is opgenomen dat buiten het bebouwde gebied en het kustfundament geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Het natuurgebied Waterdunen dient immers beschermd te worden. De reclamant geeft aan dat het de kennelijke bedoeling van de planwetgever was om geen nieuwe bebouwing toe te staan.

11) De reclamant geeft aan dat de woning die mogelijk wordt gemaakt passend moet zijn binnen de omgeving. De reclamant is van mening dat de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan qua bouwvolume, hoogte en mogelijke bouwstijl dermate afwijkend zijn van de omliggende bebouwing dat het bestemmingsplan om deze reden niet vastgesteld kan worden. Daarnaast blijkt niet dat er qua stedenbouwkundige inpassing dan wel welstand voldoende rekening wordt gehouden met de bijzondere omgeving van ’t Killetje te Breskens.

12) De reclamant geeft aan dat, lettende op het bovenstaande, het ontwerpbestemmingsplan niet in stand kan blijven.

2. Samenvatting zienswijze reclamant 2

1) Door de reclamant wordt aangegeven dat in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een verkeerde einddatum wordt genoemd in de publicatie van de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

2) Het bevreemd de reclamant dat in het ontwerpbestemmingsplan voorbij wordt gegaan aan hetgeen opgenomen is in het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen. In het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen is namelijk opgenomen dat maximaal 7 woningen zijn toegestaan. Hierover is ook al een juridische procedure doorlopen en toen was het de conclusie volgens de reclamant om meerdere woningen te realiseren nu dit aantal al was bereikt.

3) De reclamant vindt het niet passend lettende op de uitspraak van de rechter dat de bestemming ‘Wonen’ met een bouwvlak wordt toegekend aan het perceel.

4) Door de reclamant wordt aangegeven dat door de toekenning van het bestemmingsplan de nieuwbouwwoning direct naast het perceel van de reclamant gebouwd kan worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de nieuwbouwwoning niet passend is bij de bestaande bebouwing aan het Killetje nu deze compact zijn. Deze compacte woningen passen in het beeld van de omgeving nu deze verdiept aan de weg liggen en zodoende niet hoog over komen. Door de weg als peil te hanteren voor de nieuwbouwwoning kan de woning circa 12 of 13 meter hoog worden. Dit kan hinder opleveren (zicht, licht en privacy) en dit is niet passend in de nabijheid van het natuurgebied Waterdunen.

5) Het valt de reclamant op dat de 2de herziening van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de toegestane maatvoering voor de goothoogte, inhoud en nokhoogte. De reden hiervoor is niet duidelijk waarom.

6) De reclamant geeft aan dat hij betwijfelt of de woning daadwerkelijk gebruikt zal worden voor permanente bewoning of tweede woninggebruik zoals opgenomen is in het bestemmingsplan. De eigenaar is eigenaar van meerdere onroerende zaken, waardoor de reclamant vreest dat het wordt gebruikt voor kamerverhuur of als appartementen commercieel wordt verhuurd. Recreatieve verhuur is niet passend binnen Waterdunen. Eventuele toeristische verhuur kan leiden tot overlast voor omwonenden en dit is ongewenst.

7) Lettende op het bovenstaande is de reclamant van mening dat het bestemmingsplan niet in huidige vorm vastgesteld kan worden.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Beantwoording zienswijze reclamant 1

1) Door de reclamant wordt verwezen naar het juridisch traject omtrent de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en afwijken van het bestemmingsplan van een woning met een inhoud van 1.000m³ op het desbetreffende perceel. Als eerste wordt het verloop van deze procedure beschreven ter duiding van dit traject.

Op 22 juni 2016 ontving het college van B&W van Sluis van de eigenaar een aanvraag voor de realisatie van een woning op het perceel 't Killetje 4A te Breskens. Dit betrof een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de activiteit afwijken bestemmingsplan (realisatie woning met een inhoud van 1.000m³ nu het in het toenmalige PIP Waterdunen een maximale inhoud van 750m³ was toegestaan.). Op 24 oktober 2016 is omgevingsvergunning verleend. Tegen de verleende omgevingsvergunning hebben een viertal omwonenden bezwaar aangetekend. Op 4 april 2017 heeft de bezwaarschriftencommissie geadviseerd om de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren. Middels het collegebesluit van 18 april 2017 heeft u dit advies opgevolgd en de bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand gelaten.

Tegen uw besluit op bezwaar hebben een tweetal omwonenden beroep aangetekend bij de rechtbank Zeeland - West-Brabant. De rechtbank heeft met haar uitspraak van op 26 maart 2018 (kenmerk: BRE 17 / 4096 WABO en 17 / 4097 WABO) het collegebesluit op bezwaar vernietigd. De Rechtbank constateerde het volgende gebrek aan uw besluit op bezwaar (voor zover relevant):

1. In het plangebied zijn maximaal 7 woningen toegestaan. De rechtbank stelt vast dat alreeds zeven woningen aanwezig (zes legaal en één illegaal) zijn en dit betreft de achtste woning. Hierdoor is het plan strijdig is met het vigerende planologische regime.
2. In het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning is de kruin van de weg gehanteerd als peil in plaats van aansluitend afgewerkte bouwterrein. De kruin van de weg kan enkel worden gehanteerd wanneer het gebouw wordt gerealiseerd direct aansluitend aan de weg. Het bouwplan voorziet de realisatie van de woning op circa 6 meter van de weg, waardoor als het peil het aansluitend afgewerkte bouwterrein gehanteerd dient te worden.

Hierbij heeft de rechtbank de garage, gelegen op het perceel 't Killetje 8A Breskens, die zonder omgevingsvergunning is omgebouwd naar woning meegeteld als woning. Deze garage is vergund als bijgebouw bij de woning op het perceel 't Killetje 8 te Breskens.

Hierbij heeft de rechtbank besloten om uw besluiten op bezwaar te vernietigen en heeft uw college opgedragen om een nieuwe besluiten op bezwaar te nemen met inachtneming van haar uitspraak. Tegen deze uitspraak is namens het college van B&W hoger beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voornaamste reden van het college van B&W hiertoe was het oordeel van de rechtbank inzake dat de illegale woning meetelde bij het aantal woningen aanwezig op het bestemmingsvlak. De Raad van State heeft op 12 juni 2019 echter geoordeeld dat de rechtbank terecht tot dit oordeel is gekomen en heeft de uitspraak van de rechtbank bevestigd.

Naar aanleiding van deze uitspraken van de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het college van B&W een nieuw besluit op bezwaar genomen en de bezwaarschriften gegrond te verklaren en de bestreden omgevingsvergunning is herroepen. Naar aanleiding hiervan heeft de eigenaar het voorliggend bestemmingsplan in procedure gebracht.

Door de reclamant wordt aangevoerd dat door het bestemmingsplan in procedure te brengen er sprake is van misbruik van bevoegdheid. In artikel 3:3 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is het volgende opgenomen:
"*Het bestuursorgaan gebruikt de bevoegdheid tot het nemen van een besluit niet voor een ander doel dan waarvoor die bevoegdheid is verleend.*"

Ter motivering van deze grond wijst de reclamant erop dat in de uitspraak van de rechtbank en oplossing wordt aangedragen en dat nu kennelijk via een sluiproute deze woning mogelijk wordt gemaakt. In de passage van de uitspraak waarnaar wordt verwezen wordt door de rechtbank als oplossing aangedragen om de bouw van de woning mogelijk te maken dan wel het herzien van het Provinciaal

Inpassingsplan Waterdunen dan wel een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure).

Door de initiatiefnemer is gekozen om een bestemmingsplanprocedure op te starten. Doordat Provinciale Staten niet langer het bevoegde gezag is voor het herzien (zie hiervoor de beantwoording van grond 5 van deze zienswijze) kan dit uitsluitend met een bestemmingsplanprocedure voor het bestaande bestemmingsvlak waar de zeven bestemmingsplan welke een bevoegdheid is van de raad. Hiermee wordt niet ingezien hoe en waarom de toepassing van onze bevoegdheid volgend uit artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) leidt tot misbruik van bevoegdheid waardoor in strijd met artikel 3:3 Awb wordt gehandeld.

Daarnaast kunnen wij ons ook niet vinden in de kwalificatie dat via een ‘sluiproute’ een extra woning wordt toegevoegd. Hiervoor is de procedure conform het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Awb doorlopen. Hierop lettende achten wij de kwalificatie van een sluiproute onjuist. Dit wordt ook niet nader gestaafd met nadere feiten of omstandigheden. Voor de inhoudelijke bespreking ten aanzien van het aantal woningen wordt verwezen naar de beantwoording van grond 6 en 7 van deze zienswijze.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2) Door de reclamant wordt gewezen op artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 ten aanzien van de toevoeging van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het buitengebied. Hierin is opgenomen dat nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het buitengebied uitsluitend toegestaan zijn indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals deze opgenomen zijn in bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Op grond van artikel 2.7 Omgevingsverordening Zeeland 2018 geldt de regel dat geen nieuwe woningbouwlocaties toegevoegd mogen worden aan het buitengebied, tenzij wordt voldaan aan bijlage C van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Het voorliggend bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe woningbouwlocatie planologisch mogelijk, waardoor artikel 2.7 Omgevingsverordening Zeeland 2018 niet van toepassing is. Op grond van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen zijn, ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ in totaal zeven toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ zijn in het gehele plangebied ook zeven woningen toegestaan. Hierbij zijn de zes bestaande en vergunde woningen positief bestemd en wordt één bouwtitel vastgelegd op het perceel ’t Killetje 4A te Breskens ter plaatse van de bestemming ‘Wonen – 1’. Hiermee neemt het aantal woningen dat alreeds planologisch is toegestaan niet toe door de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan, waardoor geen sprake is van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het buitengebied.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3) Het plangebied van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ is gelegen binnen de afwegingszone van 100 meter rond gebieden die aangeduid zijn als bestaande natuur in de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Op grond van het bepaalde in artikel 2.27 lid 1 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 dient dan een beschrijving gegeven te worden van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

In paragraaf 3.1 Natuur van de toelichting op het bestemmingsplan ’t Killetje 4A Breskens’ wordt aangegeven hoe dit initiatief geen nadelige effecten heeft op de beschermde waarden van het natuurgebied met de status bestaande natuur. In de zienswijze worden geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht waaruit zou blijken dat deze beoordeling onjuist zou zijn.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4) Voor de verloop van het juridisch traject waar de reclamant naar verwijst wordt verwezen naar beantwoording van grond 1 van deze zienswijze.

Door de reclamant wordt een zwaarder gewicht toegekend aan de uitspraak van de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dan deze uitspraken rechtvaardigen lettende op de omvang van het geding dat voorlag bij deze rechterlijke instanties. De desbetreffende uitspraken zagen toe op een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en afwijken van het bestemmingsplan met een inhoud van 1.000m³. Het onderdeel afwijken van het bestemmingsplan zag enkel toe op de uitbreiding van de toegestane inhoud van 750m³ naar 1.000m³. Hierbij is door de rechtbank uitsluitend beoordeeld of het college van B&W terecht deze omgevingsvergunning verleend had aan de hand van het toepasselijk wettelijk kader volgend uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt aan de hand van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gemotiveerd hoe dit initiatief passend is binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in lijn met de eerdere uitspraken van de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5) Ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ was het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen van toepassing. Dit betreft een provinciaal inpassingsplan in de zin van artikel 3.26 Wro. In artikel 3.26 lid 5 Wro is bepaald dat de gemeenteraad niet langer bevoegd is voor de vaststelling van een bestemmingsplan voor gronden die onder een provinciaal inpassingsplan vallen voor een periode van 10 jaar, tenzij in het inpassingsplan een andere termijn is bepaald. Bij het vaststellingsbesluit van Provinciale Staten van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen (d.d. 1 oktober 2010) is opgenomen dat de gemeenteraad van Sluis op 1 oktober 2019 weer het bevoegde gezag is voor de vaststelling van bestemmingsplannen voor gronden die onder het provinciaal inpassingsplan Waterdunen vallen. Hierop lettende is de raad van Sluis weer het bevoegde gezag tot vaststelling van een bestemmingsplan voor gronden die onder het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen vallen. Hiermee mist dit onderdeel van de zienswijze een feitelijke grondslag en wordt niet nader ingegaan of dit wel of niet mogelijk is via de afwijkbevoegdheid van het college van B&W onder artikel 20 van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6) In algemene zin wordt opgemerkt, voordat deze concreet onderdeel van de zienswijze wordt beantwoord, dat de reclamant in zijn zienswijze het voorliggend bestemmingsplan toetst of dit overeenkomt met het bepaalde in het hiervoor geldende Provinciale Inpassingsplan Waterdunen en hier zelfstandige conclusies aan hangt. Hierbij wordt voorbij gegaan aan de bevoegdheid van de raad om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen binnen de kaders die een goede ruimtelijke ordening hieraan stelt. Daarom zal per onderdeel van de zienswijze worden beantwoord hoe wij het bestemmingsplan passend is binnen een ruimtelijke ordening en zal niet uitputtend beoordeeld worden of dit al dan niet overeenkomt met hetgeen opgenomen is in het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen.

Op grond van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ zijn in het totale plangebied in totaal zeven woningen toegestaan. Ter plaatse van de bestemming ‘Wonen’ is de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden: 6’ opgenomen. Op grond van artikel 3.2.2 lid a van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ zijn zodoende in totaal zes woningen toegestaan ter plaatse van dit bestemmingsvlak. De raad heeft ervoor gekozen om de bestaande, legale woningen (zijnde de woningen die met een omgevingsvergunning zijn gebouwd) ter plaatse van dit bestemmingsvlak positief te bestemmen. Ter plaatse van de bestemming ‘Wonen – 1’ op het perceel ’t Killetje 4A te Breskens is de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden: 1’. Op grond van artikel 4.2.2 lid a van het bestemmingsplan is hier maximaal één woning toegestaan. Hiermee zijn in totaal zeven woningen planologisch mogelijk binnen het plangebied. Dit wijkt niet af van hetgeen opgenomen was in het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen voor het desbetreffende gebied.

In het plangebied was een bijgebouw omgebouwd naar woning zonder dat de hiervoor benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen was aangevraagd door de eigenaar dan wel verleend door het college van B&W. Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het college van B&W een handhavingszaak opgestart tegen deze omzetting zonder de benodigde omgevingsvergunning. In de tussenliggende periode is de woning met het bijgebouw waarin de illegale woning was gesitueerd verkocht. De nieuwe eigenaren hebben het illegale gebruik stopgezet en dit is overeenkomstig vastgesteld door een toezichthouder. Nu

de strijdige situatie is opgeheven is de handhavingszaak door het college van B&W stopgezet. Hiermee zijn ook niet langer zeven bestaande woningen aanwezig in het plangebied en is dit geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7) Zoals blijkt uit de beantwoording van grond 2 en 6 van deze zienswijze ziet dit bestemmingsplan niet toe op de toevoeging van een nieuwe wooneenheid binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’. Door de juridisch-planologische

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8) Door de reclamant wordt verwezen naar artikel 4.5.3 van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt er vanuit gegaan dat de reclamant hiermee verwees naar paragraaf 4.5.3 van de toelichting op het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen.

Voor de realisatie van het gebied Waterdunen is het Inrichtingsplan Waterdunen vastgesteld welke als basis heeft gediend voor het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen. In het Inrichtingsplan Waterdunen is opgenomen dat aan ’t Killetje nog een aantal (recreatie)woningen zijn toegestaan, maar dat deze op locaties zijn opgenomen die in planologische opzicht niet wenselijk zijn. Voor de realisatie van deze woningen is een zoekgebied opgenomen waar deze woningen gerealiseerd kunnen worden. De voorgestelde locatie van de nieuwbouwwoning is gesitueerd in het aangewezen zoekgebied zoals opgenomen in het Inrichtingsplan Waterdunen. Zie hiervoor de onderstaande figuur:



Buurtschap ‘t Killetje

De gearceerde locaties is het zoekgebied waar de planologisch toegestane woningen ingepast diende te worden. In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is dit aspect onvoldoende opgenomen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt zodoende opgenomen hoe dit initiatief passend is binnen het Inrichtingsplan Waterdunen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing:

- In de toelichting wordt een nadere motivering opgenomen hoe dit plan passend is binnen het Inrichtingsplan Waterdunen.

9) In de zienswijze geeft de reclamant aan dat in artikel 12.2.1 van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen is opgenomen dat een woning een maximale inhoud mag hebben van 750m³. Hierbij wordt voorbij gegaan aan de 2de herziening van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen. Op grond van artikel 11.1 lid c van de 2de herziening van het Provinciaal Inpassingsplan is artikel 12.2.1 van het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen zodanig gewijzigd dat de maximale inhoud van een woning maximaal 1.000m³ mag bedragen.

Bij het voorliggend bestemmingsplan is er voor gekozen om aansluiting te zoeken bij de maximale inhoud van 1.000m³ voor woningen. Dit sluit aan op hetgeen geldt voor (burger)woningen in het buitengebied van de gemeente Sluis op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2de herziening)'.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

10) Het voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de planologische borging van de reeds toegestane woning op het perceel 't Killetje 4A te Breskens. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van grond 6 van deze zienswijze. Zoals onder de beantwoording van grond 8 van deze zienswijze is opgenomen is het kavel waar de nieuwbouwwoning wordt gesitueerd aangewezen als zoekgebied voor een woning. Hiermee zijn wij van mening dat het plan stedenbouwkundig passend is.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

11) Ten aanzien van de bestemming 'Wonen – 1' is in artikel 4.2.2 lid d van het bestemmingsplan ''t Killetje 4A Breskens' in de bouwregels opgenomen dat de woning een goothoogte van 7 meter mag hebben en een bouwhoogte van 11 meter. Dit is ten aanzien van beide één meter hoger dan de omliggende woningen met de bestemming 'Wonen'.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ''t Killetje 4A Breskens' is opgenomen dat aansluiting is gezocht bij de toegestane bouwhoogten uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2de herziening)'. Op grond van de gehanteerde methodiek uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2de herziening)' zijn de bouwregels volgend uit de bestemming 'Wonen' het meest passend voor deze ontwikkeling. Bij deze bestemming is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Deze goot- en bouwhoogte zijn ook opgenomen voor de omliggende woningen aan 't Killetje te Breskens.

Lettende op het uitgangspunt dat aansluiting wordt gezocht bij hetgeen opgenomen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2de herziening)' wordt voor het perceel 't Killetje 4A te Breskens de toegestane goot- en bouwhoogte aangepast. De goot- en bouwhoogte wordt respectievelijk op 6 en 10 meter vastgesteld. Dit wordt als zodanig geborgd in de regels behorend bij het bestemmingsplan 't Killetje 4A Breskens'.

Het toegestane bouwvolume is voor alle woningen gelegen langs het 't Killetje te Breskens 1.000m³. Na de aanpassing van de toegestane goot- en bouwhoogte zijn de bouwmogelijkheden hetzelfde voor alle woonpercelen gelegen langs 't Killetje te Breskens. Wij zien ook geen aanleiding om een specifieke maatvoering op te nemen voor de nieuwbouwwoning op het perceel 't Killetje 4A te Breskens.

Ten aanzien van het aspect welstand merken we op dat hierop de Welstandnota gemeente Sluis van toepassing is. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het perceel 't Killetje 4A te Breskens zal hieraan worden getoetst. Het aspect welstand maakt geen onderdeel uit van het voorliggend bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:

- In artikel 4.2.2. lid d van het bestemmingsplan wordt de goothoogte van 6 meter opgenomen en de bouwhoogte van 10 meter.

12) Lettende op de bovenstaande beantwoording zien wij geen aanleiding om het voorliggend bestemmingsplan niet vast te stellen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijze reclamant 2

1) In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 april 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd werd. Hierbij is abusievelijk als einddatum 1 juni 2022 genoemd in de plaats van 8 juni 2022. Naar aanleiding hiervan is op 1 juni 2022 een rectificatie geplaatst waarin de juiste einddatum genoemd werd. Nu de juiste termijn met startdatum is genoemd in combinatie met de rectificatie zijn wij van mening dat mensen die een zienswijze wilden indienen voldoende zijn geïnformeerd gedurende welke periode de zienswijze ingebracht kon worden bij ons,

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2) Voor de beantwoording van deze grond van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van grond 1 en 4 van reclamant 1.

3) Voor de beantwoording van deze grond van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van grond 1 en 4 van reclamant 1.

4) Ten aanzien van de opmerking omtrent de toegestane bouwhoogte wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 11 van de zienswijze van reclamant 1.

Ten aanzien van het te hanteren peil voor woningen wordt in het voorliggend bestemmingsplan eenzelfde methodiek gehanteerd zoals van toepassing was in het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen. In het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen was in artikel 1.35 de definitie opgenomen van peil. Hierbij was de volgende definitie opgenomen:

a. *voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;*
b. *bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);*
c. *in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.*

In artikel 1.53 van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ is de volgende definitie opgenomen ten aanzien van het peil:

a. *voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;*
b. *bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);*
c. *voor strandpaviljoens op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - strandpaviljoen' en daar waar in de regels specifiek is aangegeven: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);*
d. *in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.*

In respectievelijk artikel 2.1.2. en artikel 2.1.5. van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ wordt bepaald hoe de bouwhoogte en goothoogte van een woning bepaald dient te worden. Bij deze artikelen wordt aansluiting gezocht bij de standaardwijze van het meten van de bouw- en goothoogte zoals deze ook was opgenomen in het Provinciale Inpassingsplan Waterdunen.

Deze wijze van het bepalen van de bouw- en goothoogte geldt voor alle woonpercelen gelegen langs ’t Killetje te Breskens. Wij zien geen aanleiding om af te wijken van deze wijze van het bepalen van de toegestane bouw- en goothoogte voor het perceel ’t Killetje 4A te Breskens nu deze wijze van toepassing op alle woonpercelen langs ’t Killetje te Breskens. Wij zijn van mening dat er geen redenen aanwezig zijn die een specifieke maatwerkingsbepaling behoeft voor het desbetreffende perceel.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

5) Voor de beantwoording van dit onderdeel van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 4 van deze zienswijze.

6) Ten aanzien van het toestaan van tweede woninggebruik van de nieuwbouwwoning wordt verwezen naar de ambtshalve aanpassing zoals opgenomen is in deze notitie. Door deze ambtshalve aanpassing is het op grond van het bestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’ het enkel toegestaan om de nieuwbouwwoning te gebruiken voor permanente bewoning.

Ten aanzien van de toeristische verhuur van de nieuwbouwwoning wordt gewezen op het beleidskader ‘toeristische verhuur van woonruimten gemeente Sluis’. Zoals hierboven aangegeven mag de nieuwbouwwoning enkel worden gebruikt voor permanente bewoning. Hierdoor is de structurele verhuur van deze woning voor toeristische verhuur niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Op grond van het beleidskader ‘toeristisch verhuur van woonruimten gemeente Sluis’ is het bij iedere woning toegestaan om deze op ondergeschikte wijze te verhuren, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die hiervoor gelden. In deze voorwaarden zitten waarborgen die toezien op het voorkomen van overlast voor de omgeving.

De enkele vrees voor eventuele overtredingen van de gebruiksregels uit het bestemmingsplan staat vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan niet in de weg. Bij een eventuele overtreding van deze regels kan, naar aanleiding van een klacht of een verzoek om handhaving, handhavend worden opgetreden door het college van B&W conform haar handhavingsbeleid.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7) Lettende op de bovenstaande beantwoording zien wij geen aanleiding om het voorliggend bestemmingsplan niet vast te stellen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

1. permanente bewoning nieuwbouwwoning

In het voorliggend bestemmingsplan hebben de bestaande woningen gelegen aan ’t Killetje te Breskens de bestemming ‘Wonen’ toegekend gekregen. Voor de bestaande woningen is er voor gekozen om geen aanpassingen door te voeren ten aanzien van de bestaande juridisch-planologische mogelijkheden zoals deze vastgelegd waren in het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen. Hierop lettende is in artikel 3.4 lid a van het ontwerpbestemmingsplan ’t Killetje 4A Breskens’ de volgende bepaling opgenomen:
“*de woning wordt gebruikt voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik*”

Voor het perceel waar de nieuwbouwwoning mogelijk gemaakt wordt, wordt de bestemming ‘Wonen-1’ toegekend in het ontwerpbestemmingsplan ‘’t Killetje 4A Breskens’. In artikel 4.4 van de regels wordt voor de bestemming ‘Wonen-1’ de gebruiksregels uit artikel 3.4 (voor de bestemming ‘Wonen’ zoals hierboven beschreven) van het bestemmingsplan van toepassing verklaard. Door deze bepaling mag de nieuwbouwwoning die mogelijk wordt gemaakt op het perceel ’t Killetje 4A te Breskens zowel gebruikt worden voor permanente bewoning als voor tweede woninggebruik. Dit is overeenkomstig hetgeen opgenomen is in de structuurvisie ‘Krachtig Verbonden 2021 – 2026’ die op 25 februari 2021 is vastgesteld door de raad. De raad ziet er echter reden om af te wijken hiervan.

Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan ‘Zwinstraat 11 Retranchement / Cadzandseweg Nieuwvliet’ in haar vergadering van 23 juni 2022 heeft de raad het volgende amendement aangenomen:
“In het coalitieakkoord gemeente Sluis 2022-2026 “Strategie met ambitie” is opgenomen dat:

- *Wonen randvoorwaardelijk is voor de economische ontwikkeling, arbeidsmarkt en leefbaarheid;*
- *Arbeidskrachten in de nabijheid van hun werk op een betaalbare manier moeten kunnen wonen om vacatures in te kunnen vullen;*
- *Voor het behoud van voorzieningen zoals winkels, scholen en verenigingen voldoende gebruikers nodig zijn om de kwaliteit en betaalbaarheid te garanderen;*

Hieruit voortvloeiend is in het coalitieakkoord “Strategie met ambitie” opgenomen dat:

- *Nieuwbouw voor permanente bewoning is.*
- *Woningen in de kernen primair bedoeld zijn als hoofdverblijf;*
- *We op de woningmarkt speciale aandacht voor jongeren hebben;*
- *Het bezit en gebruik van woningen als tweede woning en voor toeristische verhuur wordt teruggedrongen;*

Daarom is in het coalitieakkoord “Strategie met ambitie” onder “Instrumentaria Tweede woningen en Toeristische verhuur” onder andere aangekondigd dat:

- *Wij voorkomen dat woningen die geschikt en gewild zijn voor permanente bewoning worden gebruikt als tweede woning. Uitbreiding van de Huisvestingsverordening is daarvoor een goed instrument;*
- *In die verordening zal worden opgenomen dat iedere woning, bij verkoop, op de markt voor permanente bewoning (terug)komt;*

De voorbereiding om het nieuwe beleid met betrekking tot wonen, zoals aangekondigd in het coalitieakkoord “Strategie met ambitie”, in te voeren loopt;

Concludeert dat:
Het ongewenst is dat, terwijl al bekend is dat er nieuw beleid komt dat dit onmogelijk moet maken, er nu nog nieuwe woningen in gebruik worden genomen als tweede woning;”

Nu het beleidsvoornemen bekend is waarin opgenomen is dat nieuwe woningen enkel gebruikt mogen ten behoeve van permanente bewoning en lettende op consequente besluitvorming is de raad van mening dat het onwenselijk is dat nieuwbouwwoningen weg kunnen lekken naar de tweede woningmarkt. Hierop lettende heeft de raad besloten om de regel toe te voegen dat de nieuwbouwwoning die mogelijk wordt gemaakt op het perceel ’t Killetje 4A te Breskens uitsluitend

gebruikt mogen worden voor permanente bewoning. Hierop lettende heeft de raad besloten om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat dit als zodanig wordt geborgd.

Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

- Ter plaatse van het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Wonen-1' wordt de volgende functieaanduiding opgenomen op de verbeelding: 'specifieke vorm van wonen – 1'.
- Aan artikel 4.4 van de regels wordt het volgende lid toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1' mag uitsluitend permanent bewoning van de woning is toegestaan.
- In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt in paragraaf 1.2 Het plan de volgende zinssnede verwijderd:
  "*dan wel tweede woninggebruik*"
- In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de volgende alinea toegevoegd aan paragraaf 2.3 gemeentelijk beleid – alinea 'Krachtig Verbonden 2021 – 2025':
  "*Op dit moment wordt een nieuw woonbeleid voorbereid voor de gemeente Sluis ter uitvoering van het coalitieakkoord. Het voornemen in het coalitieakkoord is om geen nieuwe tweede woningen mogelijk te maken. Vooruitlopend op het nieuwe woonbeleid is het onwenselijk dat nieuwbouwwoningen gebruikt mogen worden als tweede woning. Hierop lettende wordt uitsluitend permanente bewoning toegestaan bij de nieuwbouwwoningen die mogelijk gemaakt worden ter plaatse van het perceel 't Killetje 4A te Breskens*."