Advocaten

Burlet Van de Wijnckel

Gemeente Sluis
Ingekomen
01 JUNI 2022
NR.

advocaten:
mr. B.J. van de Wijnckel
mw. mr. D.J.A. Burlet*
mw. mr. C.L. de Koeijer**
mw. mr. M.M. van de Wijnckel

**mediator*
***vFas-lid en Mfn-mediator*

secretaresse:
A. Karademir

Aan het college van B&W
Van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

22.0004851
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Terneuzen, 31 mei 2022

Inzake: [redacted]
Onze ref.: D7413
Uw ref.: ontwerpbestemmingsplan ''t Killetje 4A Breskens'

ZIENSWIJZE

Geacht college,

Met ingang van 28 april 2022 is ter inzage gelegd het ontwerpbestemmingsplan ''t Killetje 4A Breskens'. Hierbij wordt de navolgende zienswijze ingediend naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ingediend namens:

[redacted]

hierna gezamenlijk te noemen 'indieners'.

Vestiging Terneuzen
Markt 12
Postbus 1151
4530 GD Terneuzen

Tel.: 0115 610466
Fax: 0115 611487

Vestiging Oostburg
Brouwerijstraat 25
Postbus 14
4500 AA Oostburg

Tel.: 0117 455249
Fax: 0117 453383

Rekening Derdengelden
NL79ABNA0534917666
Stichting Derdengelden
Burlet & Van de Wijnckel

BIC
ABNANL2A

BTW nummer
0679.18.682.B01

www.burletenvandewijnckel.nl info@burletenvandewijnckel.nl

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheid wordt uitbetaald.
Op alle opdrachten die door ons kantoor worden aanvaard zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden kunt u kosteloos bij ons opvragen.

1. Indieners sub 1 en 2 zijn eigenaar van de woning aan het adres '[redacted], gelegen naast de planlocatie aan 't Killetje 4A te Breskens waarop onderhavig ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft. Indieners sub 3 en 4 zijn eigenaar van de woning aan het adres [redacted]

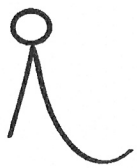
2. Indieners stellen ten eerste dat misbruik wordt gemaakt van de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen. Dat wordt hierna onderbouwd.

3. De initiatiefnemer van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, de heer J[redacted], heeft op 22 juni 2016 bij het college van B&W van de gemeente Sluis (hierna: het college) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een woning op het betreffende perceel aan 't Killetje 4A te Breskens. Dat bouwplan was in strijd met het Provinciaal Inpassingsplan "Waterdunen" (hierna: het Inpassingsplan), vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 1 oktober 2010. Bij besluit van 24 oktober 2016 heeft het college de gevraagde vergunning verleend aan [redacted] Daarbij heeft het college toepassing gegeven aan artikel 4, eerste lid, van Bijlage II bij het Bor ten behoeve van overschrijding van de toegelaten inhoud van de te bouwen woning.

4. Tegen het besluit van 24 oktober 2016 hebben indieners destijds bezwaar gemaakt. Dit bezwaar is middels beslissingen van 24 april 2017 ongegrond verklaard.

5. Tegen de beslissingen op bezwaar is door indieners beroep ingesteld bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant te Middelburg. Middels uitspraak van 16 maart 2018 is dat beroep gegrond verklaard en zijn de beslissingen op bezwaar vernietigd (**productie 1**: uitspraak van 16 maart 2018). De rechtbank heeft in deze uitspraak het volgende overwogen (zie r.o. 3 t/m 3.4). Ingevolge het Inpassingsplan rust op het onderhavige perceel de bestemming "Wonen", met op het bestemmingsvlak de nadere aanduiding dat maximaal 7 wooneenheden mogen worden gebouwd. Blijkens de plankaart gaat het daarbij om één bestemmingsvlak dat tevens is aangeduid als bouwvlak en waarbinnen maximaal 7 woningen gebouwd mogen worden. Die 7 woningen zijn niet aangeduid per bouwperceel, maar gelden voor het hele bouwvlak. De rechtbank kon in de uitspraak van 16 maart 2018 niet anders dan concluderen dan dat er al 7 woningen aanwezig zijn, dat het toenmalige bouwplan van De Meester de 8e woning was en dat de verleende omgevingsvergunning derhalve in strijd was met het Inpassingsplan. Deze strijd met het Inpassingsplan kon volgens de rechtbank alleen opgeheven worden door wijziging van het Inpassingsplan, of door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo (verstrekken van een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de bestemming). Van beide mogelijkheden heeft het college geen gebruik gemaakt.

6. Tegen de uitspraak van 16 maart 2018 is door het college hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het hoger beroep is middels uitspraak van 12 juni 2019 ongegrond verklaard (**productie 2**: uitspraak van 12 juni 2019). In navolging van de rechtbank heeft ook de Afdeling geoordeeld dat op het bestemmingsvlak "Wonen", dat ook een bouwvlak is, maximaal 7 wooneenheden aanwezig mogen zijn en dat die 7 wooneenheden reeds aanwezig zijn.



7. Gezien de uitspraken van de rechtbank en de Afdeling is uiteindelijk de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingetrokken door [redacted] Het college wil nu kennelijk de planologische situatie 'repareren' door het vaststellen van een bestemmingsplan ten behoeve van het mogelijk maken van de realisatie van de bouw van de woning waarvoor in 2016 een omgevingsvergunning is aangevraagd. Het college ziet kennelijk juridische en/of praktische belemmeringen voor de door de rechtbank aangedragen mogelijke oplossingen. Het college maakt op deze manier misbruik van bevoegdheid. Het bestemmingsplan dient in casu immers niet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, maar slechts om middels een sluiproute alsnog aan de bouwwens van [redacted] tegemoet te komen.

8. Het ontwerpbestemmingsplan is strijdig met geldende regelgeving en beleid.

9. In de Omgevingsverordening Zeeland is in artikel 2.7 het volgende bepaald:

   In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

   In het ontwerpbestemmingsplan is niet onderbouwd dat en hoe is voldaan aan de in genoemde bijlage C bedoelde voorwaarden. Het moet er dan ook voor gehouden worden dat deze kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied niet wordt toegelaten.

10. In artikel 2.23 van de Omgevingsverordening is bepaald:

    In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur per saldo significant worden aangetast. Ook mag de bestemming niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoet.

    In het ontwerpbestemmingsplan is op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat genoemde aantasting en vermindering zich niet voordoet. Het plangebied grenst nota bene direct aan het Waterdunen-gebied, zijnde een gebied met aanduiding 'Bestaande natuur'.

11. Ook inhoudelijk kan het ontwerpbestemmingsplan de toets der kritiek niet doorstaan. Daarbij wordt allereerst opgemerkt dat met het ontwerpbestemmingsplan niet slechts wordt beoogd, zoals wel in de toelichting staat te lezen, het planologisch verankeren van een bestaande bouwmogelijkheid. Met het plan wordt beoogd om, in strijd met de huidige bestemming en genoemde rechterlijke uitspraken, de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken.

12. Op de betreffende locatie aan 't Killetje 4A te 4511 RR Breskens is zoals gezegd van toepassing het Provinciaal Inpassingsplan "Waterdunen". In artikel 20 van het Inpassingsplan is bepaald:

    'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en aanduidingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 15 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.'

    Andere bevoegdheden van B&W tot wijziging van de conform het Inpassingsplan geldende bestemming zijn in het Inpassingsplan niet opgenomen. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan strekt niet tot een wijziging zoals bedoeld in artikel 20 van het Inpassingsplan. Het betreffende perceel is immers een braakliggend terrein waarvoor geen definitieve omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is afgegeven. De bestemming Wonen is op grond van het Inpassingsplan reeds aanwezig, met dien verstande dat maximaal 7 wooneenheden op het bestemmingsvlak aanwezig mogen zijn. Burgemeester en wethouders zijn derhalve niet bevoegd om de bestemming te wijzigen.

13. Het ontwerpbestemmingsplan is ook inhoudelijk strijdig met het Inpassingsplan. Ingevolge het Inpassingsplan rust op het onderhavige perceel de bestemming "Wonen", met op het bestemmingsvlak de nadere aanduiding dat maximaal 7 wooneenheden mogen worden gebouwd (**productie 3**: verbeelding Inpassingsplan). Blijkens de plankaart gaat het daarbij om één bestemmingsvlak dat tevens is aangeduid als bouwvlak en waarbinnen maximaal 7 wooneenheden gebouwd mogen worden. Die 7 wooneenheden zijn niet aangeduid per bouwperceel, maar gelden voor het hele bouwvlak. Uit de definitief geworden uitspraken van de Afdeling en de rechtbank volgt dat er reeds 7 wooneenheden aanwezig zijn op het bestemmingsvlak.

14. Met onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt nu kennelijk beoogd om binnen het bouwvlak van het Inpassingsplan nog een nieuw bouwvlak te creëren met de bestemming Wonen-1. Binnen het nieuwe bouwvlak-binnen-een-bouwvlak zou dan 1 woning gebouwd mogen worden. Binnen het bouwvlak van het Inpassingsplan mogen dan volgens het ontwerpbestemmingsplan nog maximaal 6 wooneenheden aanwezig zijn. Dat is strijdig met het Inpassingsplan, nu het Inpassingsplan bepaalt dat er maximaal 7 wooneenheden aanwezig mogen zijn (welke 7 wooneenheden ook reeds aanwezig zijn). Er mag niet via deze 'sluiproute' middels dit ontwerpbestemmingsplan de facto een mogelijkheid gecreëerd worden voor de bouw van een 8e woning.

15. In artikel 4.5.3 van het Inpassingsplan wordt expliciet aandacht besteed aan de vier bouwkavels die aan 't Killetje gebouwd zouden mogen worden. In het Inpassingsplan wordt daaromtrent gesteld dat deze bouw ongewenst is. Daarvoor is een compensatieregeling opgenomen in het Inpassingsplan, inhoudende de mogelijkheid van het bouwen van drie woningen op het noordelijke gedeelte van het bestaande parkeerterrein bij 't Killetje. Ook hieruit volgt dat de bouw van de door [redacted] gewenste woning niet mogelijk is.

16. Op grond van artikel 12.2.1 van het Inpassingsplan mag de woning een goothoogte hebben van maximaal 4 meter, een bouwhoogte van maximaal 9 meter en een inhoud van maximaal 750 m3. Onder bepaalde omstandigheden kan het college hiervan ontheffing verlenen. In casu is echter geen sprake van ontheffing, maar van een ontwerpbestemmingsplan dat strijdig is met deze bepaling van het Inpassingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan staat immers een goothoogte van 7 meter toe, een bouwhoogte van 11 meter en een maximale inhoud van 1000 m3. Daarbij mag ook ondergronds worden gebouwd. Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3, Wabo is het college bevoegd om onder omstandigheden afwijking van het bestemmingsplan toe te staan, maar ook van die bevoegdheid is geen gebruik gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is ook op dit punt strijdig met het Inpassingsplan.

17. Tot slot zijn indieners van oordeel dat niet is voldaan aan het vereiste van voldoende stedenbouwkundige inpassing. In het Inpassingsplan en de toelichting daarbij is vastgelegd dat buiten het gebouwde gebied in het kustfundament geen nieuwe bebouwing mogelijk worden gemaakt, met uitzondering van seizoensgebonden bebouwing, vergunningsvrije bouwwerken en bouwwerken van openbaar belang. Het natuurgebied Waterdunen dient immers beschermd te worden tegen nieuwe bebouwing. De huidige bebouwing aan 't Killetje wordt gerespecteerd, maar de bedoeling van de planwetgever is dat in dit gebied geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Daarmee is te meer duidelijk dat de nu door [redacted] gewenste nieuw te bouwen woning in voldoende mate moet passen binnen de omgeving. Daarvan is geen sprake. De planologische ruimte die met het ontwerpbestemmingsplan wordt geboden aan de te bouwen woning is qua bouwvolume, hoogte en mogelijke bouwstijl dermate afwijkend van de omliggende bebouwing, dat ook daarom het ontwerpbestemmingsplan geen stand kan houden. Niet is gebleken dat bij de beoordeling van de stedenbouwkundige inpassing en van de eisen van welstand voldoende rekening is gehouden met de bijzondere omgeving van 't Killetje te Breskens.

18. Gezien al het voorgaande kan de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan niet in stand blijven

Hoogachtend,

[redacted]

Productie 1

Burlet Wijnckel

uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Bestuursrecht

zaaknummers: BRE 17/4096 WABO en 17/4097 WABO

uitspraak van 16 maart 2018 van de enkelvoudige kamer in de zaken tussen

[redacted]

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis, verweerder.

Als derde partij heeft aan het geding deelgenomen [redacted] te Breskens, gemachtigde: [redacted]

Procesverloop

Eisers hebben beroep ingesteld tegen de afzonderlijke besluiten van verweerder van 24 april 2017 (bestreden besluiten) inzake de ongegrondverklaring van de bezwaren tegen de aan derde partij verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel 't Killetje 4a te Breskens.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden in Middelburg op 2 februari 2018. Eisers zijn verschenen, bijgestaan door hun gemachtigde [redacted] Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door S.A.L.M.N. Claeijs. Derde partij is verschenen bij zijn gemachtigde [redacted]

Overwegingen

1. Op grond van de stukken en de behandeling ter zitting gaat de rechtbank uit van de volgende feiten en omstandigheden.
Derde partij heeft op 22 juni 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een woning op het perceel 't Killetje 4a te Breskens. Het bouwplan is in strijd met het als bestemmingsplan geldende provinciale inpassingsplan "Waterdunen". Het bouwplan heeft een inhoud van 926 m3 en het inpassingsplan bepaalt dat de inhoud van hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) maximaal 750 m3 mag bedragen.
Bij het primaire besluit van 24 oktober 2016 heeft verweerder de gevraagde vergunning verleend. Daarbij heeft verweerder toepassing gegeven aan artikel 4, eerste lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) ten behoeve van de overschrijding van de toegelaten inhoud.
Tegen dit besluit hebben eisers afzonderlijk bezwaarschriften ingediend.
Bij de bestreden besluiten heeft verweerder de bezwaren van eisers ongegrond verklaard.

2. Eisers hebben in beroep aangevoerd dat het bouwplan in strijd is met het inpassingsplan omdat het de 8e woning is en ter plaatse maar maximaal 7 woningen gebouwd mogen worden. Subsidiair hebben zij betoogd dat toepassing van artikel 4, eerste lid, van Bijlage II bij het Bor niet mogelijk is omdat het niet om uitbreiding van een bestaand gebouw gaat, maar om een nieuw op te richten gebouw. Voorts hebben eisers zich op het standpunt gesteld dat de toegelaten goot- en bouwhoogte wordt overschreden omdat verweerder ten onrechte de hoogte van 't Killetje als peil heeft gebruikt. Ten slotte hebben eisers betoogd dat verweerder niet had mogen afwijken van het inpassingsplan omdat ingevolge de "Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Sluis" (hierna: de Beleidsregels) de goot- en bouwhoogte maximaal 3,3 meter resp 5 meter mag bedragen. Deze hoogte wordt volgens eisers overschreden, ook indien uitgegaan wordt van 't Killetje als peil. Daarnaast wordt de maximale toegelaten oppervlakte van 150 m2 overschreden, aldus eisers.

3. Ingevolge het als bestemmingsplan geldende provinciale inpassingsplan "Waterdunen" rust op het onderhavige perceel de bestemming "Wonen", met op het bestemmingsvlak de nadere aanduiding dat maximaal 7 wooneenheden mogen worden gebouwd.

3.1 Verweerder erkent dat er al 7 woningen zijn, maar hij heeft betoogd dat één van die 7 woningen een bijgebouw is bij het hoofdgebouw op hetzelfde perceel. Volgens verweerder is dit bijgebouw illegaal verbouwd tot woning en wordt daartegen handhavend opgetreden. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) van 16 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3811, heeft hij zich op het standpunt gesteld dat de planologische situatie niet doorbroken wordt door het afsplitsen van het bijgebouw van het hoofdgebouw op hetzelfde perceel.

3.2 De rechtbank overweegt dat in vorenbedoelde uitspraak van de AbRS werd geoordeeld dat door afsplitsing van het bijgebouw er niet nog een woonperceel bijkomt. In het onderhavige geval gaat het echter niet om 7 woonpercelen waar per woonperceel één woning gebouwd mag worden. Blijkens de plankaart gaat het om één bestemmingsvlak dat tevens is aangeduid als bouwvlak en waarbinnen maximaal 7 woningen gebouwd mogen worden. Die 7 woningen zijn niet aangeduid per bouwperceel maar gelden voor het hele bouwvlak. De rechtbank kan dus niet anders concluderen dan dat er al 7 woningen aanwezig zijn, dat het bouwplan van derde partij de 8e woning is en dat de bij het primaire besluit verleende omgevingsvergunning in strijd is met het inpassingsplan.

3.3 De beroepen van eisers zullen daarom gegrond verklaard worden en de bestreden besluiten zullen worden vernietigd.

3.4 Deze strijd met het inpassingsplan kan alleen opgeheven worden door wijziging van het inpassingsplan of door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In beide gevallen is het volgen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorgeschreven. Dat betekent dat alsdan het primaire besluit herroepen dient te worden. Verweerder heeft ter zitting aangegeven dat inmiddels handhavend wordt opgetreden tegen de illegale woning in het bijgebouw. Indien de desbetreffende procedure tijdig is afgerond en het bijgebouw niet langer als woning kan worden aangemerkt, dan kan verweerder volstaan met het nemen van nieuwe beslissingen

op de bezwaren van eisers. Gelet op deze mogelijkheid zal de rechtbank niet zelf voorzien in de zaak.

4. De rechtbank overweegt ten behoeve van het opnieuw voorzien in de zaak door verweerder ten overvloede het volgende.

4.1 Ter zitting is gebleken dat het bouwplan is geprojecteerd op ongeveer 6 meter van de openbare weg. Daarmee kan niet gezegd worden dat het bouwplan onmiddellijk aan de weg zal komen te liggen. Het bouwplan grenst evenmin aan de kruin van een dijk. Dat betekent dat ingevolge artikel 1.58 van de bestemmingsregels het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein. Afgaande op de bouwtekening en het verhandelde ter zitting is in het onderhavige geval sprake van enkele vlakke stukken rondom het bouwplan. Naar het oordeel van de rechtbank ligt het in de rede om voor het bepalen van het peil uit te gaan van de gemiddelde hoogte van die vlakke stukken.

4.2 Voorts overweegt de rechtbank dat ingevolge artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor onder bijbehorend bouwwerk onder meer wordt verstaan een uitbreiding van een hoofdgebouw. Daarbij is niet de beperking opgenomen dat de uitbreiding betrekking moet hebben op een reeds bestaand gebouw. Ook is in het Bor niet de beperking opgenomen dat de beoogde uitbreiding als een separaat bouwwerk moet worden gebouwd of als uitbreiding herkenbaar moet zijn. Bij het beantwoorden van de vraag of het bouwwerk een bijbehorend bouwwerk is waarvoor met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor omgevingsvergunning kan worden verleend, is niet van belang of het bouwwerk functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De eis dat het bijbehorend bouwwerk functioneel ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw staat in artikel 2, aanhef en derde lid, van bijlage II van het Bor en is van belang voor de vraag of het zonder omgevingsvergunning kan worden opgericht. In dit geval kan het bouwplan niet zonder vergunning worden opgericht en heeft verweerder artikel 4 van bijlage II van het Bor toegepast. De rechtbank verwijst in dit verband naar de uitspraken van de AbRS van 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:220 en van 16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3069. Eisers hebben ter zitting verwezen naar de uitspraak van de rechtbank Overijssel van 22 november 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:4621 maar die uitspraak lijkt in dit opzicht niet in overeenstemming te zijn met de hiervoor weergegeven jurisprudentie van de AbRS.

5. Nu de beroepen gegrond worden verklaard, dient het griffierecht aan eisers te worden vergoed. De rechtbank zal verweerder veroordelen in de door eisers gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.002,-- (1 punt voor het indienen van de (identieke) beroepschriften en 1 punt voor het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van € 501,-- en wegingsfactor 1).

Beslissing

De rechtbank:
- verklaart de beroepen gegrond en vernietigt de bestreden besluiten;
- draagt verweerder op nieuwe besluiten te nemen op de bezwaren met inachtneming van deze uitspraak;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 168,-- aan elk van de eisers te vergoeden;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eisers tot een totaal bedrag van € 1.002,--.

Deze uitspraak is gedaan door mr. V.E.H.G. Visser, rechter, in aanwezigheid van mr. P.H.M. Verdonschot, griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 16 maart 2018.

P.H.M. Verdonschot, griffier V.E.H.G. Visser, rechter

Afschrift verzonden aan partijen op: 23 MRT 2018

Rechtsmiddel
Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Rechtbank Zeeland-West-Brabant

"VOOR FOTOKOPIE/CONFORM"
De griffier van de rechtbank
Zeeland-West-Brabant

Productie 2

Burlet Van de Wijnckel

Raad van State

201803675/1/A1.
Datum uitspraak: 12 juni 2019

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

het college van burgemeester en wethouders van Sluis,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van
16 maart 2018 in zaken nrs. 17/4096 en 17/4097 in het geding tussen:

[redacted]

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 24 oktober 2016 heeft het college aan [redacted] perceel 't Killetje 4a te Breskens (hierna: het perceel).

Bij besluiten van 24 april 2017 heeft het college het door [redacted]) daartegen gemaakte bezwaren ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 16 maart 2018 heeft de rechtbank de door [redacted]n anderen daartegen ingestelde beroepen gegrond verklaard, de besluiten van 24 april 2017 vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluiten te nemen met inachtneming van de uitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld.

[redacted] en anderen hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 februari 2019, waar het college, vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted] en anderen, bijgestaan door [redacted] advocaat te Terneuzen, zijn verschenen. Voorts is daar gehoord [redacted], vertegenwoordigd door [redacted].

Overwegingen

Inleiding

1. Door [redacted] is op 22 juni 2016 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning op het perceel ingediend. Het bouwplan is in strijd met het bij besluit van 1 oktober 2010 door provinciale staten vastgestelde inpassingsplan "Waterdunen". Het bouwplan heeft een inhoud van 926 m³, terwijl de planregels bepalen dat de inhoud van hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) maximaal 750 m³ mag bedragen.
[redacted] zijn eigenaren van percelen aan 't Killetje.

2. Bij besluit van 24 oktober 2016 heeft het college besloten de door [redacted] aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het is met toepassing van artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht van het inpassingsplan afgeweken, wat betreft de overschrijding van de toegestane inhoud van de woning.
Bij besluiten van 24 april 2017 heeft het college de door [redacted] tegen het besluit van 24 oktober 2016 ingediende bezwaren ongegrond verklaard.
De rechtbank heeft de door [redacted] tegen de besluiten van 24 april 2017 ingediende beroepen gegrond verklaard en de besluiten op bezwaar vernietigd. Zij heeft

geoordeeld dat het college in strijd met het inpassingsplan omgevingsvergunning voor het bouwplan heeft verleend, omdat uit de bij het inpassingsplan behorende verbeelding volgt dat er maximaal zeven wooneenheden mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en dat er al zeven wooneenheden aanwezig zijn. De door [redacted] aangevraagde woning is de achtste woning. Het college is opgedragen een nieuw besluit te nemen met in achtneming van deze uitspraak.

Het hoger beroep van het college

3. Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het bouwplan ook in strijd is met het inpassingsplan ten aanzien van het aantal binnen het bouwvlak toegestane woningen. Volgens het college kan het bijgebouw op het perceel [redacted], dat als woning is ingericht en wordt gebruikt, niet als de zevende wooneenheid worden aangemerkt. Het college acht daarbij van belang dat dit gebouw bij besluit van 26 maart 1993 als bijgebouw bij een woning is vergund. Dat het gebouw een eigen huisnummer heeft en dat het kadastraal is afgesplitst van het perceel waarop de naastgelegen woning staat, maakt volgens het college niet dat het als een wooneenheid of woning als bedoeld in het bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Het college verwijst ter onderbouwing van zijn betoog ten slotte naar de uitspraak van de Afdeling van 16 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3811, waaruit volgens hem volgt dat de planologische situatie niet wordt doorbroken doordat een bijgebouw feitelijk en/of privaatrechtelijk wordt afgesplitst van de woning door middel van koop en de ingebruikname van dat bijgebouw als zelfstandige woning.

3.1. Op het perceel rust ingevolge het inpassingsplan de bestemming "Wonen".

Artikel 12.2.1 van de planregels luidt:

"[..]

b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven; [..]"

Op de verbeelding is op het bestemmingsvlak "Wonen", dat ook een bouwvlak is, een aanduiding opgenomen, waaruit volgt dat het maximum aantal wooneenheden op dit bestemmingsvlak/bouwvlak zeven is.

3.2. Uit de bij het inpassingsplan behorende verbeelding in samenhang bezien met het in artikel 12.2.1, onder b, van de planregels neergelegde bouwvoorschrift, volgt dat binnen het bestemmingsvlak/bouwvlak maximaal zeven wooneenheden zijn toegestaan. Het inpassingsplan kent geen definitie van het begrip wooneenheid. Op het perceel [redacted] is een bijgebouw aanwezig dat is omgebouwd tot woning en ook als zodanig wordt gebruikt. Het gebruik van dit bijgebouw als woning is in het inpassingsplan niet verboden, zodat voor dat gebruik geen omgevingsvergunning is vereist, en dit bijgebouw dient derhalve als wooneenheid te worden aangemerkt. Naast deze wooneenheid zijn binnen het bouwvlak nog zes wooneenheden aanwezig. Dat betekent dat binnen het bouwvlak zeven wooneenheden aanwezig zijn. De door [redacted] aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel is, zoals de rechtbank terecht

heeft overwogen, de achtste wooneenheid. Zij heeft daarom terecht overwogen dat het bouwplan niet alleen wat betreft de maximale inhoud ervan, maar ook wat betreft het aantal toegestane wooneenheden binnen het bouwvlak, in strijd is met het inpassingsplan.

De rechtbank heeft in de door het college aangehaalde uitspraak van 16 december 2015 terecht geen aanleiding gezien voor een ander oordeel. Het inpassingsplan staat, nu het gebruik niet verboden is, het gebruik van het bijgebouw op het perceel [redacted] als woning toe, zodat geen sprake is van het doorbreken van de planologische situatie door het in gebruik nemen daarvan als woning.

Het betoog faalt.

Conclusie en slot

4. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;
II. bepaalt dat van het college van burgemeester en wethouders van Sluis een griffierecht van € 508,00 (zegge: vijfhonderdacht euro) wordt geheven.

Aldus vastgesteld door mr. H. Troostwijk, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M. Kos, griffier.

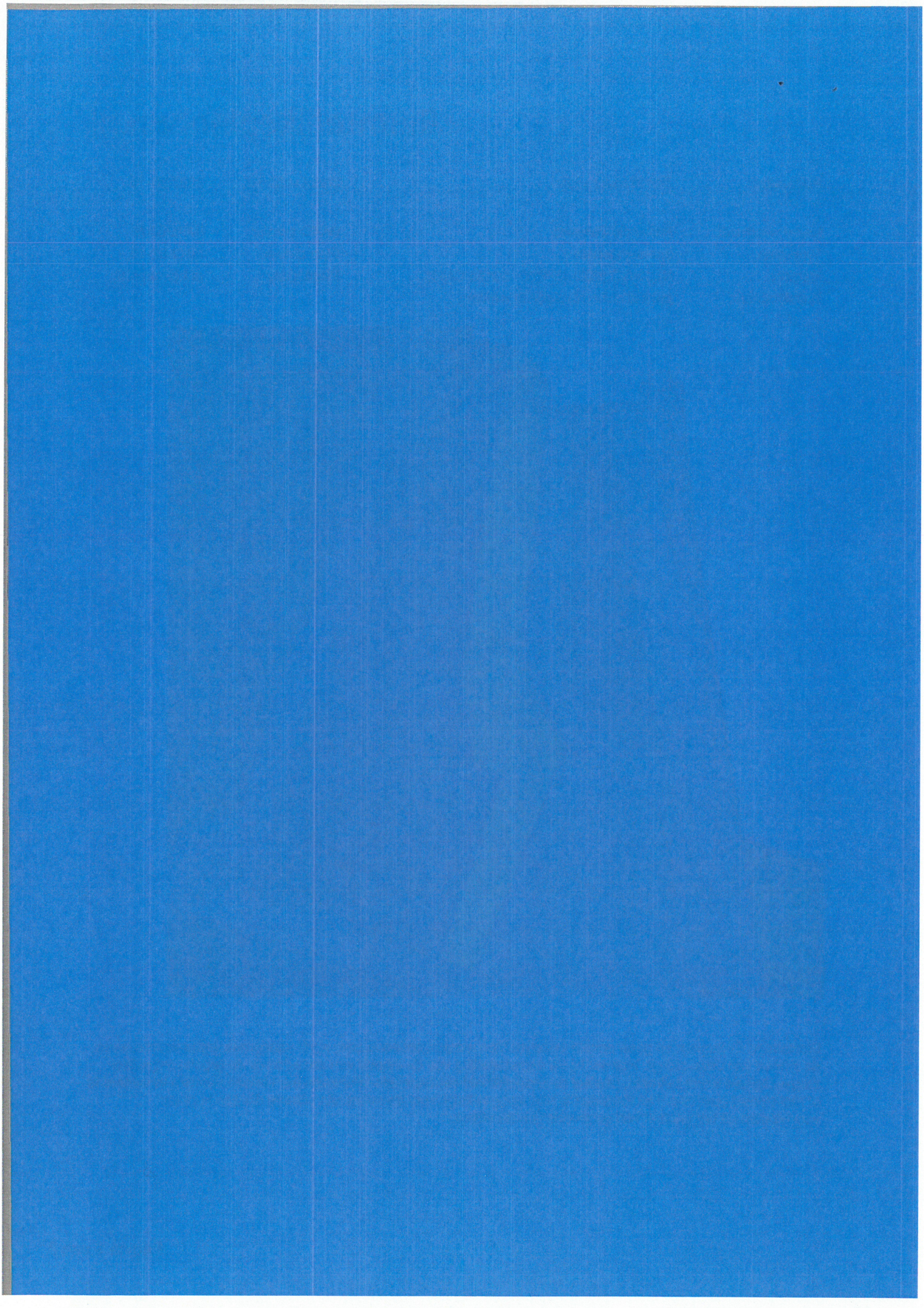
w.g. Troostwijk	w.g. Kos
lid van de enkelvoudige kamer	griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 juni 2019

580.
Verzonden: 12 juni 2019

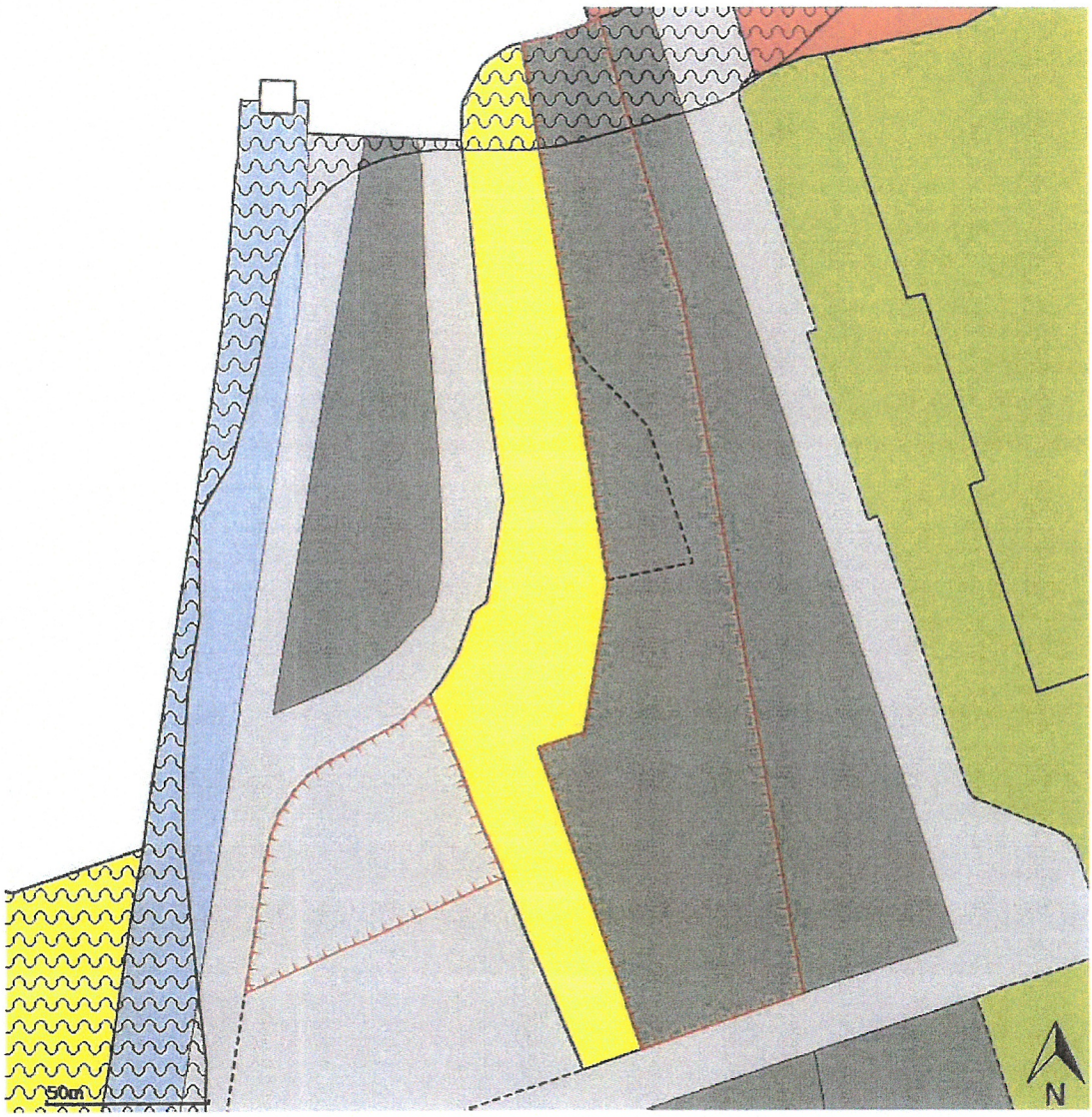
Productie 3

Burlet Van de Wijnckel



Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**PIP Waterdunen**	Datum afdruk:	2022-05-19
Naam overheid:	Provincie Zeeland	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	inpassingsplan	Plan datum:	2012-02-15
Planidn:	NL.IMRO.9929.vIPPWatdunen-ONH1	Planstatus:	onherroepelijk
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

PIP Waterdunen

Provincie Zeeland

inpassingsplan

onherroepelijk (2012-02-15)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

24102.3, 381060.5

Enkelbestemming
Wonen

Bouwvlak

Maatvoering
maximaal aantal wooneenheden: 7