



22.0000468

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis

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

ons kenmerk : ED/U/2021
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M. de Keijzer
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Vinkenstraat Cadzand (autoboxen)
bijlage(n) : Geen

Oostburg,

20 JAN 2022

Geachte heer/mevrouw,

Middels deze brief wensen wij u te informeren over het besluit inzake de afhandeling van het bezwaarschrift gericht tegen het dwangsbesluit ten laste van de eigenaren van de autoboxen aan de Vinkenstraat te Cadzand.

Op 13 januari 2021 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 5 februari 2021 is besloten de begunstigingstermijn van alle besluiten op te schorten tot zes weken na de beslissing op de bezwaarschriften.

De commissie heeft op 5 januari 2022 haar advies gegeven. Kort gezegd is zij van mening dat door de hoeveelheid aan overgelegde bewijsstukken (verklaringen, foto's en facturen) er een beeld is ontstaan waaruit geconcludeerd kan worden dat de garageboxen als vakantie-/recreatiewoning worden gebruikt en dat dit gebruik reeds is aangevangen voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan van 1 juli 1975. De commissie wijst onder andere op een factuur van een elektricien/loodgieter uit december 1974 die werkzaamheden heeft verricht. Ook uit de luchtfoto die is bijgevoegd van de opening van de naastgelegen winkelgalerij in 1975 blijkt dat de puien van de garageboxen nog steeds overeenkomstig zijn met de puien zoals deze tot op heden in de vakantiewoningen zitten. Hierdoor is aannemelijk gemaakt naar de mening van de commissie dat de garageboxen in 1975 niet in gebruik waren als garagebox. Voorts zitten er bij de overgelegde bewijsstukken verschillende verklaringen en foto's van mensen die aangeven dat hun ouders in de jaren 60 de garageboxen huurden als recreatiewoning waarbij zijn ook specifieke huisnummers genoemd. De commissie is van mening al lezende de overgelegde bewijsstukken en verklaringen dat men niet hoeft te twijfelen aan het gebruik van de garageboxen als vakantie-/recreatiewoning sinds de jaren 70.

De commissie is van mening dat met het bewijs dat door bezwaarden is overgelegd voldoende is aangetoond dat de garageboxen vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan op 1 juli 1975 reeds gebruikt werden als vakantiewoningen voor eigen gebruik of verhuurd werden aan familie. De commissie stelt vast dat bezwaarden hiermee een geslaagd beroep doen op het overgangsrecht. De commissie adviseert dan ook om de bezwaarschriften gegrond te verklaren en het bestreden besluit van 13 januari 2021 te herroepen.

Wij zien redenen om van de adviezen van de commissie af te wijken en zullen dit toelichten. Wij herkennen niet het beeld dat de commissie ziet. Zij wijst onder andere op een factuur van een elektricien/loodgieter uit december 1974 die werkzaamheden heeft verricht. De factuur is overgelegd namens De Jaeger, Vinkenstraat nummer 7. Voornoemde factuur is gericht aan F. de Jaeger-Van Impe. Op de nota staat geen adres vermeld, enkel de mededeling 'zomervoning Cadzand'. Hierdoor staat niet vast dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd op het adres Vinkenstraat 7 te Cadzand. Indien zou komen vast te staan dat de werkzaamheden wel zijn uitgevoerd op nummer 7, dan nog valt uit de enige ingebrachte nota, waarvan aannemelijk is dat die ziet op installatiewerken, niets op te maken met betrekking tot het gestelde gebruik van de autobox. Bovendien valt uit een enkele factuur, waarvan door bezwaarden wordt gesteld dat dit ziet op het gebruik als vakantiewoning van de autobox aan de Vinkenstraat nummer 7, niet op te maken dat de overige autoboxen 9, 5, 4 en 3 als vakantiewoning worden gebruikt.

Voorts verwijst de commissie naar een luchtfoto van de opening van de naastgelegen winkelgalerij in 1975. Ten eerste is het correct dat door het wijzigen van de pui de autobox niet in gebruik was als zijnde autobox. Een auto past immers niet door een pui met ramen, maar dit zegt niets over het daadwerkelijke gebruik. Daarbij komt dat op een enkele foto een klein stukje gewijzigde pui is te zien. Op geen enkele foto is een volledig beeld te zien van de pui. Voorts is onbekend welke autoboxen dit zijn. Een gewijzigde pui zegt iets over de (ver)bouw van de autoboxen en niets over het gebruik als vakantiewoning. Tijdens deze procedure staat enkel het gebruik en niet de (ver)bouw ter beoordeling.

Voorts zitten er bij de overgelegde bewijsstukken verschillende verklaringen en foto's van mensen die aangeven dat hun ouders in de jaren 60 de garageboxen huurden als recreatiewoning hierbij zijn ook specifieke huisnummers genoemd. Wij zijn van mening dat de overgelegde verklaringen onvoldoende zijn om aannemelijk te achten dat het gebruik onder het overgangsrecht valt. De verklaringen van, onder andere, voormalig eigenaren, familieleden, vrienden en (voormalig) omwonenden zijn niet concreet en duidelijk genoeg. Omdat bezwaarden zich op het overgangsrecht beroepen, ligt het op hun weg de verklaringen met verifieerbare gegevens te onderbouwen (ECLI NL:RVS:2013:314). In de door bezwaarden overgelegde verklaringen wordt vermeld dat vorige eigenaren de autoboxen al gebruikten c.q. hebben gekocht als vakantiewoning, maar dit blijkt niet uit de overgelegde notariële akten. Daarnaast worden de verklaringen dat de autoboxen werden verhuurd niet ondersteund door enig objectief bewijs. De verklaringen van horen zeggen kunnen dan ook niet worden beschouwd als objectieve en met concreet verifieerbare bewijsmiddelen ondersteunde verklaringen. Zonder enig ondersteunend objectief bewijs kunnen de verklaringen niet als voldoende bewijs dienen. Voorts blijkt uit de overgelegde foto's niet onomstotelijk dat de autoboxen anders dan waarvoor bestemd werden gebruikt.

Gelet op het vorenstaande hebben wij het volgende besloten:

Conform het advies van de commissie bezwaarschriften:

- a) De eigenaren van de autoboxen aan de Vinkenstraat nummer 9, 7, 5, 4 en 3 te Cadzand ontvankelijk te verklaren in hun bezwaarschrift.
- b) De bezwaarschriften gericht tegen het besluit van 5 februari 2021 ongegrond te verklaren.
- c) Het bestreden besluit van 5 februari 2021 in stand te laten.

In afwijking van het advies van de commissie bezwaarschriften is besloten om:

- a) De bezwaarschriften tegen het besluit van 13 januari 2021 ongegrond te verklaren.
- b) Het bestreden besluit van 13 januari 2021 in stand te laten.
- c) Niet over te gaan tot vergoeding van de gemaakte proceskosten



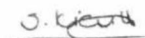
Tegen voornoemd besluit kunnen bezwaarden een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,



S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

