Advocaten

Burlet Van de Wijnckel

advocaten:
[redacted]*

*mediator

Aan de gemeenteraad
van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

25.0004151
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Oostburg, 11 december 2025

Inzake: [redacted] / gemeente Sluis
Onze ref.: D7413
Uw ref.: Ontwerp TAM-omgevingsplan 'Killetje Breskens'

Gemeente Sluis
ingekomen
11 DEC. 2025
NR.

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de raad,

Met ingang van 30 oktober 2025 is ter inzage gelegd het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Killetje Breskens'. Hierbij wordt de navolgende zienswijze ingediend naar aanleiding van dit ontwerp. Deze zienswijze wordt ingediend namens:

1. [redacted], wonende te [redacted] aan het adres [redacted];
2. [redacted]
3. [redacted], wonende te [redacted] aan het adres [redacted];
4. [redacted], wonende te [redacted] aan het adres [redacted]

hierna gezamenlijk te noemen 'indieners'.

Vestiging Oostburg
Brouwerijstraat 25
Postbus 14
4500 AA Oostburg

Tel.: 0117 455249

Vestiging Terneuzen
Markt 12
4531 EP Terneuzen

Tel.: 0115 610466

Rekening Derdengelden
NL79ABNA0534917666
Stichting Derdengelden
Burlet & Van de Wijnckel

BIC
ABNANL2A

BTW nummer
NL815169607B01

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] te [redacted] Indieners sub 3 en 4 zijn eigenaar van de woning aan het adres [redacted] te [redacted].

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

3. De initiatiefnemer van onderhavig plan, [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 perceel aan [redacted] te [redacted]. 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. De rechtbank heeft destijds 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 [redacted] 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 toen nog geldende 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. 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 en uw raad hebben vervolgens geprobeerd om de planologische situatie 'repareren' door het vaststellen van een bestemmingsplan (ontwerpbestemmingsplan ''t Killetje 4A Breskens') ten behoeve van het mogelijk maken van de realisatie van de bouw van de woning waarvoor in 2016 een omgevingsvergunning is aangevraagd. Het college zag kennelijk juridische en/of praktische belemmeringen voor de door de rechtbank aangedragen mogelijke oplossingen. Het college en uw raad maakten op deze manier ook al misbruik van bevoegdheid. Het ontwerpbestemmingsplan diende 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. Op 28 oktober 2022 is door het college met [redacted] een anterieure overeenkomst gesloten betreffende het bouwplan 't Killetje 4A te Breskens.

9. Na ontvangen zienswijzen heeft uw raad op 24 november 2022 het bestemmingsplan ''t Killetje 4A Breskens' gewijzigd vastgesteld. Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Middels uitspraak d.d. 26 juni 2024 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep gegrond verklaard en het vaststellingsbesluit van 24 november 2022 vernietigd (ECLI:NL:RVS:2024:2599).

10. Op 14 februari 2025 is gepubliceerd dat een omgevingsvergunning (OV-2022140) voor het bouwen van een woning op het adres 't Killetje 4a te Breskens is ingetrokken wegens het niet gebruiken ervan.

11. Thans wordt middels onderhavig ontwerp TAM-omgevingsplan een nieuwe poging gedaan om alsnog aan de bouwwens van [redacted] tegemoet te komen. Dat heeft volgens cliënten ongetwijfeld te maken met toezeggingen die door of namens het college en/of de Provincie Zeeland zijn gedaan aan De Meester in het kader van de ontwikkeling van het project Waterdunen, welke toezeggingen door het college niet nagekomen kunnen worden vanwege planologische belemmeringen.

12. Het thans voorliggende ontwerpomgevingsplan is strijdig met geldende regelgeving en beleid.

13. In de Omgevingsverordening Zeeland is in artikel 5.14 het volgende bepaald:

Artikel 5.14 Woningbouwlocaties buiten stedelijk gebied

1. Een omgevingsplan staat woningbouw buiten stedelijk gebied alleen toe als in de motivering bij het omgevingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat:

- *a. de woningen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden;*
- *b. voor zover de woningen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd, de woningen aansluitend aan het stedelijk gebied worden gerealiseerd;*
- *c. de woningen landschappelijk goed worden ingepast.*

2. Dit artikel is niet van toepassing als sprake is van de realisatie van een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in de artikelen 5.15 tot en met 5.17.

In het voorliggende ontwerp is niet voldaan aan genoemd motiveringsvereiste. Het moet er dan ook voor gehouden worden dat deze kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied niet wordt toegelaten.

14. In artikel 5.41 van de Omgevingsverordening is bepaald:

Artikel 5.41 Bestaande natuur

- *1 Een omgevingsplan dat van toepassing is op bestaande natuur, bedoeld in bijlage XII onder 1, stelt regels die strekken tot bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het natuurnetwerk Nederland zoals bedoeld door het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Stb. 2018, 292) en verzekert dat de kwaliteit en oppervlakte daarvan niet achteruitgaan en dat de samenhang tussen de gebieden van het natuurnetwerk Nederland wordt behouden.*
- *2 De motivering bij een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan het eerste lid is voldaan.*
- *3 Bestaand gebruik en bestaande bebouwing kunnen worden gecontinueerd.*
- *4 Een omgevingsplan dat van toepassing is op het binnen bestaande natuur gelegen beperkingengebied met betrekking tot een regionale waterkering strekt primair tot de instandhouding, het onderhoud, de veiligheid of de versterking van de regionale waterkering en secundair tot de in het eerste lid bedoelde belangen.*
- *5 Een omgevingsplan maakt geen nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten binnen bestaande natuur mogelijk die:*
    - *a. nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden;*
    - *b. leiden tot een vermindering van de oppervlakte van de gronden; of*
    - *c. leiden tot een vermindering van de samenhang tussen de gebieden van het natuurnetwerk Nederland.*
- *6 Het eerste en het vijfde lid zijn niet van toepassing op het stellen van regels of het toelaten van activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten, waarbij:*
    - *a. sprake is van een groot openbaar belang;*
    - *b. er geen reële andere mogelijkheden zijn; en*
    - *c. de nadelige gevolgen op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen en de overblijvende gevolgen tijdig worden gecompenseerd volgens de in bijlage VI bedoelde voorwaarden.*

- *7 Tot een groot openbaar belang worden in ieder geval gerekend:*
    - *a. telecommunicatievoorzieningen en hulpverleningsdiensten;*
    - *b. opsporing, winning, opslag en transport van olie, gas en water, transport van elektriciteit en kleinschalige opwekking van elektriciteit met een windturbine; en*
    - *c. waterbeheer en natuurbeheer.*

In het ontwerpomgevingsplan is op geen enkele wijze onderbouwd, gemotiveerd of aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in artikel 5.41. Het plangebied grenst nota bene direct aan het Waterdunen-gebied, zijnde een gebied met aanduiding 'Bestaande natuur'.

15. In artikel 5.44 van de Omgevingsverordening is bepaald:

Artikel 5.44 Afwegingszone natuurgebieden

In de motivering bij een omgevingsplan waarin regels worden gesteld voor grond die ligt binnen de afwegingszone van 100 meter rond een bestaand natuurgebied, bedoeld in bijlage XII onder 4, wordt:

- *a. een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied; en*
- *b. aannemelijk gemaakt dat geen activiteit wordt toegelaten die nadelige gevolgen heeft voor de bedoelde kenmerken en waarden.*

Ook aan de vereisten als gesteld in artikel 5.44 is niet voldaan in het voorliggende ontwerp.

16. Ook inhoudelijk kan het ontwerpomgevingsplan de toets der kritiek niet doorstaan. Daarbij wordt allereerst opgemerkt dat met het ontwerp niet slechts een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt beoogd. 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.

17. Op de betreffende locatie aan 't Killetje 4A te 4511 RR Breskens is 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.

18. Het ontwerpomgevingsplan 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. 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 minimaal 7 wooneenheden aanwezig zijn op het bestemmingsvlak.

19. In de 'Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' d.d. 24 november 2022 bij het vernietigde ontwerpbestemmingsplan "t Killetje 4A Breskens' is onder meer gesteld dat naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State een handhavingszaak is opgestart tegen de verbouwing van het bijgebouw 't Killetje 8A naar een woning. In de Notitie wordt gesteld dat de nieuwe eigenaren van het gebouw het illegale gebruik hebben stopgezet. Hiermee waren volgens het college niet langer 7 bestaande woningen aanwezig. Met deze stellingen werd de gemeenteraad onjuist en onvolledig geïnformeerd.

20. Nadat de woning aan 't Killetje 8A was gekocht is er door het college wel handhavend opgetreden tegen de eigenaar, maar die handhaving zag niet op het gebruik als woning. De handhaving zag uitsluitend op een aanbouw bij het gebouw. Die aanbouw stond te dicht tegen de perceelsgrens en in die aanbouw was een kleine tweede slaapkamer gerealiseerd. Naar aanleiding van een aanzegging van de gemeente is de aanbouw verwijderd. Alle voorzieningen in het gebouw zelf (de keuken, badkamer, slaapkamer en andere voorzieningen) zijn echter aanwezig gebleven, zodat 't Killetje 8A nog steeds heeft te gelden als een wooneenheid. De woning wordt tot op heden ook gebruikt als tweede woning c.q. recreatiewoning.

21. Sterker nog, in maart 2021 (ruimschoots na de gestelde handhaving door het college) is bouwplanvooroverleg gevraagd in verband met de voorgenomen verbouwing van de vakantiewoning. Naar aanleiding van dat overleg is in een brief van 3 juni 2021 door het college medegedeeld dat zowel de uitbreiding van de vakantiewoning 't Killetje 8A als van het bijgebouw 't Killetje 10A voldoen aan het bestemmingsplan. Daarbij is er expliciet op gewezen dat 't Killetje 8A uitsluitend permanent bewoond mag worden of gebruikt mag worden als tweede verblijf. Het bijgebouw 't Killetje 10A mag volgens het college in de brief van 3 juni 2021 uitsluitend gebruikt worden als berging. Aan de brief van 3 juni 2021 mocht het gerechtvaardigde vertrouwen worden ontleend dat 't Killetje 8A gebruikt mag worden als permanente woning en als tweede verblijf.

22. In het plangebied aan 't Killetje zijn op dit moment daarmee al minimaal 7 wooneenheden aanwezig, namelijk op de volgende adressen:

- 't Killetje 2
- 't Killetje 4
- 't Killetje 6
- 't Killetje 8
- 't Killetje 8A
- 't Killetje 10
- Walendijk 1

23. Het gebouw aan 't Killetje 10A heeft daarnaast op grond van de uitspraken van de rechtbank en de Raad van State ook te gelden als 'wooneenheid', aangezien ook dat gebouw is verbouwd tot woning met alle nodige voorzieningen. In juni 2022 is door een ambtenaar van de gemeente Sluis nog aan de architect van de eigenaar toegezegd dat ook 't Killetje 10A gebruikt mag worden voor permanente bewoning en als tweede verblijf.

24. Aangezien er al minimaal 7 wooneenheden aanwezig zijn, is de voorgenomen bouw van de woning aan 't Killetje 4A in strijd met het Provinciaal Inpassingsplan en met de Omgevingsverordening Zeeland.

25. Met onderhavig ontwerpomgevingsplan wordt nu kennelijk beoogd om het huidige bouwvlak van het Inpassingsplan op te splitsen in afzonderlijke bouwvlakken met de volgende bestemmingen:

- 't Killetje 10: Verblijfsrecreatie
- 't Killetje 4A: Wonen-1
- 't Killetje 2, 4, 6, 8, 8A, Walendijk 1: Wonen

26. Binnen het nieuwe bouwvlak-binnen-een-bouwvlak aan 't Killetje 4A met bestemming Wonen-1 zou dan 1 woning gebouwd mogen worden. Binnen het huidige bouwvlak van het Inpassingsplan mogen dan volgens het ontwerpomgevingsplan nog 7 wooneenheden aanwezig zijn, namelijk 6 met de bestemming wonen en 1 met de bestemming Verblijfsrecreatie. 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. Ten onrechte wordt er blijkbaar van uit gegaan dat een wooneenheid met de bestemming Verblijfsrecreatie niet heeft te gelden als 'wooneenheid'. Ook een zelfstandige woning die slechts recreatief gebruikt mag worden heeft immers te gelden als 'wooneenheid' als bedoeld in het Inpassingsplan.

27. 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.

28. 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 ontwerpomgevingsplan dat strijdig is met deze bepaling van het Inpassingsplan. Het ontwerp staat immers een goothoogte van 6 meter toe, een bouwhoogte van 10 meter en een maximale inhoud van 1000 m3. Daarbij mag ook ondergronds worden gebouwd. Het ontwerpomgevingsplan is ook op dit punt strijdig met het Inpassingsplan.

29. 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 ontwerpomgevingsplan wordt geboden aan de te bouwen woning is qua bouwvolume, hoogte en mogelijke bouwstijl dermate afwijkend van de omliggende bebouwing, dat ook daarom het ontwerp 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.

30. Gezien al het voorgaande kan de inhoud van het ontwerpomgevingsplan niet in stand blijven

[redacted]