RASSERS
ADVOCATEN

Breda, 30 september 2025

Gemeente Sluis
t.a.v. Burgemeester en wethouders
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Sophiastraat 24
4811 EL Breda
Postbus/PO BOX 3404
4800 DK Breda

mr. M.P. Wolf
Advocaat
E wolf@rassers.nl
W www.rassers.nl
T +31 (0)76 513 61 27
M +31 (0)6 263 60 604

Per e-mail: info@gemeentesluis.nl;
MdeKeijzer@gemeentesluis.nl
Tevens per gewone post

Inzake:	Brugse Vaart/Sluis
Onze ref.:	20250316/MW
Uw ref.:	CLZ-00009029
Onderwerp:	zienswijze voornemen intrekking vergunning

Geacht college,

Namens cliënte, Brugse Vaart Holdings N.V., gevestigd te Oostburg, maak ik hierbij een zienswijze kenbaar over uw voornemen van 10 juni 2025 tot intrekking van de reguliere bouwvergunning van 13 mei 2009.

U hebt cliënte gedurende 4 weken in de gelegenheid gesteld om haar zienswijze over dit voornemen kenbaar te maken. Desgevraagd is deze termijn verlengd, laatstelijk tot 1 oktober a.s.

Blijkens uw brief van 10 juni 2025 wenst u gebruik te maken van uw bevoegdheid op grond van artikel 5.40, tweede lid, onder b. van de Omgevingswet. Onder de Wabo was deze bevoegdheid neergelegd in artikel 2.33, tweede lid, onder a.

Het is vaste jurisprudentie dat bij de beslissing over intrekking van een omgevingsvergunning alle betrokken belangen moeten worden meegenomen en tegen elkaar afgewogen.[1] Tot die belangen behoren naast de door het bestuursorgaan gestelde belangen, ook de (financiële) belangen van vergunninghouder. Daarbij wordt meegewogen of het niet tijdig gebruikmaken van de vergunning aan de vergunninghouder is toe te rekenen. Bij de beoordeling of het intrekkingsbesluit in overeenstemming is met het recht, kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het intrekkingsbesluit onevenredig zijn in verhouding tot de met het intrekkingsbesluit te dienen doelen.

[1] Vgl. ABRvS 2 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:641 en 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1215.

Wij verrichten onze diensten uitsluitend op basis van een aan de naamloze vennootschap RASSERS N.V. te Breda verstrekte opdracht en onder toepasselijkheid van onze Algemene Voorwaarden voor de Rechtspraktijk. Deze voorwaarden zijn onder meer te raadplegen op onze website: www.rassers.nl/nl/algemene-voorwaarden.

TAGLaw

In het voornemen worden – anders dan dat met gebruikmaking van de vergunning al geruime tijd geen werkzaamheden worden verricht – geen belangen van het college genoemd, die gediend zijn met intrekking van de vergunning.

Anderzijds worden ook geen belangen van cliënte genoemd, laat staan afgewogen.

Uw college lijkt eraan voorbij te gaan dat aan de bewuste bouwvergunning een langdurig traject vooraf is gegaan. Zo is tussen uw gemeente en cliënte op 17 april 2007 een (anterieure) overeenkomst gesloten. Op basis van die overeenkomst heeft cliënte voor fase 1 aan de gemeente een bedrag van € 2.000.000,- betaald. Fase 1 behelst – onder andere – de bouw van 35 woningen.

De (anterieure) overeenkomst is gevolgd door een aanvullende overeenkomst d.d. 24 mei 2007 en een tweede aanvullende overeenkomst d.d. 13 juni 2007.

Op 22 mei 2008 heeft de raad van de gemeente Sluis het bestemmingsplan 'Golfdomein Brugse Vaart' (gewijzigd) vastgesteld. Bij besluit van 10 december 2008 hebben GS van Zeeland het bestemmingsplan goedgekeurd.

Op 13 mei 2009 heeft uw college bouwvergunning verleend voor de 35 woningen in Fase 1.

Kort hierna heeft cliënte een plan ingediend voor de volgende fase(n) overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 van de (anterieure) overeenkomst.

Door allerlei onvoorziene omstandigheden, waaronder de financiële crisis en - met als gevolg - faillissementen van aannemers, heeft het gehele project forse vertraging opgelopen. Als gevolg van de financiële crisis kwam de verkoop van de woningen niet van de grond en was cliënte genoodzaakt om investeerders te zoeken. Vanuit deze investeerders kwam de wens om het type woning te wijzigen. Daartoe is op 29 december 2014 een aanvraag voor 4 gewijzigde woningen ingediend. Deze aanvraag is bij besluit van 14 april 2015 gehonoreerd.

Ondertussen was in 2013 voor de realisatie van het project opgericht de besloten vennootschap Golfresidentie Brugsevaart B.V.

In 2015 is Fase 1 vervolgens gesplitst in appartementsrechten. Deze splitsing is op 7 april 2023 overigens weer opgeheven.

Na 2015 kwam de verkoop van de kavels geleidelijk op gang. Vervolgens gooide de 'Corona'-crisis roet in het eten, waardoor opnieuw vertraging ontstond. Inmiddels zijn alle kavels verkocht. Bij iedere verkoop zijn de rechten en verplichtingen uit de bouwvergunning van 13 mei 2009 overgedragen aan de koper(s). De kopers zijn verantwoordelijk voor de bouw van de woningen.

Dat het project ernstige vertraging heeft opgelopen, staat niet ter discussie. Cliënte wijdt dat aan overmacht. Zowel de krediet-crisis als de corona-crisis waren voor cliënte niet voorzienbaar. Voor cliënte staat echter ook niet ter discussie dat van de bouwvergunning van 13 mei 2009 nog gebruik zal worden gemaakt.

Nu de situatie als bedoeld in artikel 18.10 Ow zich niet voordoet, cliënte en uw gemeente zich (contractueel) hebben gecommitteerd tot realisatie van de 35 woningen, reeds (gedeeltelijk) uitvoering is gegeven aan de bouwvergunning met de realisatie van 3 woningen, het niet tijdig verder gebruikmaken van de bouwvergunning niet aan cliënte kan worden toegerekend, er geen zwaarwegende belangen bestaan voor uw college die nopen tot intrekking van de vergunning, en de financiële belangen van cliënte c.q. de kopers van de kavels fors worden geraakt met intrekking van de vergunning, moeten de nadelige gevolgen van intrekking onevenredig worden geacht in verhouding tot de met intrekking te dienen doelen.

Cliënte verzoekt u derhalve om van uw voornemen tot intrekking af te zien en de bouwvergunning van 13 mei 2009 in stand te laten.

Tot nadere (mondelinge) toelichting is cliënte – desgewenst – graag bereid.

Deze zienswijze wordt u zowel per e-mail als per post toegezonden.

Met vriendelijke groet,

M.P. Wolf