

Notitie

Zienswijzen beantwoording
ontwerp Tam-omgevingsplan 'Killetje Breskens'
(NL.IMRO.1714.tamkilletje-ON01)

Sluis, juni 2026

Inhoud

1. Inleiding
2. Overzicht in gediende zienswijzen
3. Samenvatting zienswijzen
4. Beantwoording zienswijzen
5. Opmerkingen overlegpartners

1. Inleiding

Het Tam-omgevingsplan 'Killetje Breskens' (NL.IMRO.1714.tamkilletje-ON01) is opgesteld en in procedure gebracht. Het Tam-omgevingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling van 't Killetje in Breskens. Het plan is gericht op het omzetten van een woning naar een recreatiewoning. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak per bouwperceel opgesplitst. Op één van de bouwpercelen kan dan een nieuwe woning worden gerealiseerd. Het Tam-omgevingsplan 'Killetje Breskens' vervangt ter plaatse het inpassingsplan 'PIP Waterdunen'.

Het ontwerp van het Tam-omgevingsplan 'Killetje Breskens' (NL.IMRO.1714.tamkilletje-ON01) heeft in de periode van 30 oktober 2025 tot en met 11 december 2025 ter inzage gelegen. Het plan was gedurende genoemde periode op het landelijke omgevingsloket digitaal in te zien via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/document.

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft er een publicatie in het Gemeenteblad en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijze opgenomen. 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 rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst
1	Burlet & van de Wijnckel, Brouwerijstraat 25, 4501 CM, Oostburg	11 december 2025 (poststuknummer: 25.0004151)
2	Reclamant 2	12 december 2026 (poststuknummer: 25.0004152)
3	Reclamant 3	16 december 2026 (poststuknummer: 25.0004187)

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp Tam-omgevingsplan 'Killetje Breskens' heeft met ingang van 30 oktober 2025 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Deze periode eindigde op 11 december 2025.

Zienswijze 1 is binnen de termijn ontvangen en daarom ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen.

Zienswijzen 2 en 3 zijn niet binnen de gestelde termijn ontvangen en zo doende niet ontvankelijk. Het bestuursorgaan heeft ervoor gekozen deze zienswijzen uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming alsnog inhoudelijk te betrekken. Hierbij speelt mee dat de informerende brieven over de ter inzage termijn later dan gepland zijn verstuurd. Dit laat de formele-ontvankelijkheid onverlet en schept geen precedent voor andere gevallen.

3. Samenvatting zienswijzen

Reclamant 1

(1-4) Indieners stellen dat er misbruik wordt gemaakt van de bevoegdheid om een omgevingsplan vast te stellen. De indieners geven aan dat de initiatiefnemer van onderhavig plan in al eerder een verzoek bij het college van B&W heeft aangevraagd. Tegen dat plan hadden de indieners bezwaar gemaakt. Dit bezwaar is ongegrond verklaard.

(5-6) De indieners zijn in beroep gegaan. De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard. De overweging was dat er maximaal 7 woningen mogen worden gebouwd op het bestemmingsvlak. De aangevraagde woning zou de 8^e woning zijn. De rechtbank oordeelde dat de strijdigheid met het inpassingsplan alleen opgeheven kon worden door een wijziging van het inpassingsplan of voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de bestemming (Wabo). Daar was geen gebruik van gemaakt. Tegen deze uitspraak is door het college hoger beroep ingesteld bij de Raad van State. De Afdeling oordeelde het beroep ongegrond omdat er reeds 7 van de maximaal 7 woningen aanwezig zijn.

(7-10) Het college en de gemeente raad hebben vervolgens het ontwerpbestemmingsplan 't Killetje 4a Breskens' vastgesteld. In het schrijven word aangegeven dat dit een andere procedure was dan die de rechtbank had aangedragen. En dat er op die manier ook al misbruik was gemaakt van de bevoegdheid. Het ontwerpbestemmingsplan diende niet te behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt aangegeven dat dit een sluiproute was om alsnog het eerdere verzoek mogelijk te maken. Na het ontvangen van zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Tegen dat besluit is beroep aangetekend bij de Raad van State. Dat beroep is door de afdeling gegrond verklaard en het vaststellingsbesluit is vernietigd.

(11-12) Het onderhavig ontwerp TAM-omgevingsplan zou volgens dit schrijven een nieuwe poging zijn om de wensen uit het eerste verzoek tegemoet te komen. Volgens de indieners is dit omdat er namens het college en/of de provincie toezeggingen zijn gedaan in het kader van de ontwikkeling van het project Waterdunen. Deze toezeggingen zouden door het college niet kunnen worden nagekomen omdat er planologische belemmeringen zijn. Dit ontwerp Tam-omgevingsplan zou echter ook strijdig zijn met geldende regelgeving en beleid.

(13) Het ontwerp voldoet volgens dit schrijven niet aan artikel 5.14 uit de Omgevingsverordening Zeeland. Deze kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijke gebied is volgens het schrijven niet toegestaan.

(14) Er wordt volgens het schrijven op geen enkele wijze onderbouwd of gemotiveerd dat wordt voldaan aan artikel 5.41 uit de Omgevingsverordening Zeeland. Het plangebied grenst aan Waterdunen. Dit gebied heeft de aanduiding 'Bestaande natuur'.

(15) Er wordt niet voldaan aan artikel 5.44 uit de Omgevingsverordening Zeeland.

(16-17) Het schrijven geeft aan dat met het plan wordt beoogd om in strijd met de huidige bestemming en de genoemde rechtelijke uitspraken de bouw van een woning mogelijk te maken. Er wordt verwezen naar artikel 20 uit het inpassingsplan 'Waterdunen'. Volgens dat artikel hebben de burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en aanduidingsgrenzen. Die overschrijdingen mogen echter niet meer dan 15 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot. De indieners geven aan dat dit artikel niet van toepassing is voor dit plan en dat er geen andere bevoegdheden van B&W zijn conform het inpassingsplan. Het college van Burgemeester en wethouders zou zodoende niet bevoegd zijn om de bestemming te wijzigen.

(18-19) Het schrijven geeft aan dat het ontwerp strijdig is met de het inpassingsplan. Volgens het inpassingsplan geldt er 1 bestemmingsvlak voor de bestemming 'wonen'. Binnen dat

bestemmingsvlak mogen 7 woningen. De woningen zijn niet aangeduid per bouwperceel maar gelden voor het gehele bouwvlak. De uitspraken van de rechtbank en de afdeling geven aan dat er al 7 woningen aanwezig zijn op het bestemmingsvlak. In de 'notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' behorende bij het postzegel bestemmingsplan 't Killetje 4a Breskens' is aangegeven dat er is gehandhaafd op het verbouwen van het bijgebouw 't Killetje 8a naar een woning. Er was in de notitie aangegeven dat het illegale gebruik was gestaakt en dat er daarom niet langer 7 woningen aanwezig zouden zijn. Dit schrijven geeft aan dat met die stelling de gemeenteraad onjuist en onvolledig is geïnformeerd.

(20-22) Het college heeft nadat de woning 't Killetje 8a is gekocht wel handhavend opgetreden. Dit was echter niet tegen het gebruik maar tegen een aanbouw. Deze stond te dicht tegen de perceelsgrens. De aanbouw is verwijderd. Alle voorzieningen zijn wel in het gebouw gebleven. De woning wordt nu gebruikt als tweede woning c. q. recreatiewoning. In 2021, na bovenstaand handhavend optreden, is er een bouwplanvooroverleg aangevraagd voor het verbouwen van de vakantiewoning. Het college heeft gezegd dat de verbouw van zowel 8a als 10a voldoen aan het bestemmingsplan. Daarbij is expliciet aangegeven dat 8a enkel mag worden gebruikt voor permanente bewoning of als tweede verblijf. Het bijgebouw 10a mag enkel worden gebruikt voor berging. In het schrijven wordt er aangegeven dat er daarmee op dit moment al minimaal zeven wooneenheden aanwezig zijn. Namelijk de volgende: 't Killetje 2, 't Killetje 4, 't Killetje 6, 't Killetje 8, 't Killetje 8A, 't Killetje 10 en Walendijk 1.

(23) Het gebouw op nummer 10a zou volgens het schrijven op grond van de uitspraken van de rechtbank en de Raad van State ook gelden als wooneenheid. In 2022 zou er door een ambtenaar van de gemeente Sluis aan de architect van de eigenaar zijn toegezegd dat 10a mag worden gebruikt als permanente woning en als tweede verblijf.

(24) Omdat er al minimaal 7 wooneenheden aanwezig zijn is de voorgenomen bouw op 4a volgens het schrijven in strijd met het provinciaal inpassingsplan en met de Omgevingsverordening Zeeland.

(25-26) Het onderhavige ontwerp tam-omgevingsplan beoogd om het huidige bouwvlak op te splitsen in afzonderlijke bouwvlakken de verdeling wordt dan als volgt:

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

Op nieuwe bouwvlak-binnen-een-bouwvlak op 4a komt de bestemming Wonen-1. Hier mag dan 1 woning worden gebouwd. Binnen het huidige bouwvlak van het inpassingsplan zouden dan nog zeven wooneenheden aanwezig zijn, namelijk 6 met de bestemming Wonen en 1 met de bestemming Verblijfsrecreatie. Dit is volgens het schrijven in strijd met het inpassingsplan omdat er nu is bepaald dat er maximaal 7 wooneenheden zijn toegestaan. Er mag niet met een 'sluiproute' alsnog een 8^e woning mogelijk worden gemaakt. Volgens het schrijven wordt er ten onrechte van uitgegaan dat een wooneenheid met de bestemming Verblijfsrecreatie niet geldt als een wooneenheid. ook een zelfstandige woning die slechts recreatief wordt gebruikt moet gelden als wooneenheid zoals bedoeld in het inpassingsplan.

(27) in artikel 4.5.3 van het inpassingsplan wordt aandacht besteed aan vier bouwkvavels die op 't Killetje zouden mogen worden gebouwd. In het inpassingsplan is daar gesteld dat deze bouw ongewenst is. Ter compensatie is er de mogelijkheid opgenomen dat drie woningen op het noordelijke gedeelte van het bestaande parkeerterrein bij 't Killetje mogen komen. Daaruit volgt volgens het schrijven dat de gewenste woning niet mogelijk is.

(28) om artikel 12.2.1 van het inpassingsplan mag een woning een goothoogte van 4 meter hebben en de bouwhoogte mag maximaal 9 meter zijn. er geldt ook een maximale inhoud van 750m³. Onder

bepaalde omstandigheden kan het college een ontheffing verlenen. Er is in dit geval geen sprake van een ontheffing maar een ontwerp Tam-omgevingsplan die strijdig is met het inpassingsplan. In het ontwerp is opgenomen dat er een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan. Er zou een maximale inhoud van 1000m³ zijn toegestaan. Ook mag er ondergronds worden gebouwd. Het ontwerp is daarom in strijd met het inpassingsplan.

(29) Tot slot zijn de indieners volgens het schrijven van oordeel dat er niet voldoende stedenbouwkundige inpassing is. In het inpassingsplan en de bijbehorende toelichting is opgenomen dat er geen nieuwe bebouwing is toegestaan. Dit met uitzondering van seizoensgebonden bebouwing, vergunningsvrije bebouwing en bebouwing van openbaarbelang. Het natuurgebied Waterdunen dient beschermd te worden tegen bebouwing. De huidige bebouwing wordt gerespecteerd maar volgens het schrijven is het doel van de planwetgever dat er geen nieuwe bebouwing mag bijkomen in het gebied. De nieuwe woning op 4a moet dus passen in de omgeving. Daarvan is volgens het schrijven geen sprake. De planologische ruimte voor bouwhoogte, goothoogte en inhoud in het ontwerp wijkt te veel af van de omliggende bebouwing. Daarom kan het ontwerp geen standhouden volgens het schrijven. Er is niet gebleken dat bij de beoordeling van de stedenbouwkundige inpassing en de eisen van welstand voldoende rekening is gehouden met de bijzondere omgeving van 't Killelletje.

(30) gezien al het voorgaande kan de inhoud van het ontwerp niet in stand kan blijven.

Reclamant 2

De indiener vraagt om de perceelgrens aan te verplaatsen zoals in de bijlage aangegeven. Een deel van kadastrummer 945 moet worden toegevoegd aan perceel 1595.

Reclamant 3

Er wordt door de indiener gewezen op de inzagetermijn. De brief is een week nadat de termijn inging pas verstuurd. De indiener kon daarom pas kort voor de sluitingsdatum de zienswijze opstellen.

Het is voor de indiener onduidelijk wat als bouwlijn/ rooilijn wordt gehanteerd voor het perceel 4a. Als er een woning met een toegestane hoogte van 10 meter direct aan de weg wordt gebouwd zal dit een belemmering zijn op het uitzicht. De woning zou ook hoger zijn dan voor de naastgelegen percelen omdat het peil van de grond hoger is gelegen. Naast hinder op zicht, licht en privacy vindt de indiener ook dat dit niet passend is in de reeds bebouwde omgeving.

Bij het eerdere ontwerpbestemmingsplan in 2022 heeft de indiener over het zelfde onderwerp een zienswijze ingediend. De indiener hoopt dat er nu een standpunt wordt genomen dat recht doet aan het straatbeeld van de natuurlijke omgeving.

De indiener is gelet op bovenstaande van mening dat het ontwerp Tam-omgevingsplan niet volledig is op dit onderwerp.

4. Beantwoording zienswijzen

Reclamant 1

(1-4) De initiatiefnemer van dit onderhavig plan is het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis. Er is op initiatief van de gemeente besloten om een procedure op te starten voor een Tam-omgevingsplan die uitvoering geeft aan één van de oplossingsvoorstellen uit de uitspraak van de Raad van State van 26-6-2024. Het college van Burgemeester en Wethouder heeft de bevoegdheid om een ontwerp Tam-omgevingsplan ter inzage te leggen voor deze locatie. Het college is echter niet bevoegd om dit plan vast te stellen. Het vaststellen van een Tam-omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad van Sluis. Na de ter inzage periode van zes weken wordt er een voorstel voorbereid voor de gemeenteraad van Sluis om een besluit over te nemen.

(5-6) Er is inderdaad een proces bij de rechtbank en de Raad van State gevolgd naar aanleiding van eerdere verzoeken op de locatie van 't Killetje. Daarin was het oordeel dat er al zeven van de volgens het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) toegestane zeven woningen aanwezig zijn.

(7-10) De rechtbank heeft in de overweging van de uitspraak van 16-3-2018 aangegeven dat de strijdigheid met het inpassingsplan alleen kan worden opgelost door een wijziging van het inpassingsplan of door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo). De strijdigheid waar naar verwezen wordt is de verleende vergunning voor een 8^e woning. In de zienswijze wordt aangegeven dat er een andere procedure is gebruikt dan in de uitspraak van 16-3-2018 is aangegeven door de rechtbank. De procedure die is gevolgd na de uitspraak was een postzegelbestemmingsplan procedure. Een postzegelbestemmingsplan kon onder de Wabo worden gebruikt om een inpassingsplan te wijzigen. De gekozen procedure was daarom niet in strijd met wat de rechtbank in de uitspraak heeft aangegeven. Het schrijven geeft aan dat er bij de gekozen procedure geen onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening nodig zou zijn. Echter moest volgens de Wabo bij een postzegelbestemmingsplan procedure ook worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van het ontwerp postzegelbestemmingsplan waar het schrijven naar refereert was de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening dus een van de toetsingscriteria.

(11-12) Het onderhavig Tam-omgevingsplan is opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State 26-6-2024. Daarin heeft de Afdeling oplossingen aangedragen. Aan één van deze oplossingsvoorstellen wordt uitvoering gegeven door middel van deze procedure. Al de oplossingsvoorstellen zijn in afwijking met het omgevingsplan. Er zijn verschillende instrumenten onder de Omgevingswet om te kunnen afwijken van het omgevingsplan. Het is niet strijdig met regelgeving om een Tam-omgevingsplan procedure te doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. In de toelichting van het Tam-omgevingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling passend is op de locatie. Er is onderbouwd dat er wordt voldaan aan het geldende rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is er een onderbouwing op basis van de relevante ruimtelijk en milieu technische aspecten. Er is onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

(13) In artikel 5.14 uit de Omgevingsverordening Zeeland staat dat er alleen onder een drietal voorwaarden woningbouw buiten het stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Met het ontwerp Tam-omgevingsplan dat nu voor ligt wordt er geen woningbouw toegevoegd. Eén van de woningen wordt gewijzigd naar een verblijfsrecreatie woning. Het totaal aantal woningen blijft zeven na het toepassen van de procedure. Daarmee hoeft het onderhavig plan niet te voldoen aan artikel 5.14.

(14) In artikel 5.41 uit de Omgevingsverordening Zeeland staan voorwaarden voor bouwen in bestaande natuur volgens bijlage XII. Uit deze kaart kan worden opgemaakt dat het plangebied buiten de groene vlakken ligt. En dus buiten de bestaande natuur. Het Tam-omgevingsplan hoeft daarom niet getoetst te worden aan artikel 5.41.

(15) In de huidige situatie heeft 't Killetje een woonbestemming met 1 bouwvlak. Over het gehele bouwvlak mag gebouwd worden. Met het voorliggende initiatief wordt er enkel een planologische verandering voorzien waarbij het bouwvlak wordt opgeknipt. Dit betekent dat er geen extra belasting is op de natuur, beschermde planten of beschermde diersoorten. Er worden geen nieuwe activiteiten toegelaten die nadelige gevolgen hebben voor de kenmerken en waarden van de naastgelegen natuur.

(16-17) Voor beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 7-10. Dit Tam-omgevingsplan handelt daarom niet in strijd met de genoemde rechtelijke uitspraken. Daarnaast is het volgende overwogen. In de huidige situatie zijn er zeven woningen gerealiseerd op 't Killetje. Deze woningen hebben planologisch gezien de bestemming 'wonen' en zijn bedoeld voor permanente bewoning en tweede woning gebruik. Voor een van deze woningen is het de wens om deze volledig te gebruiken als een recreatie woning. Momenteel wordt dit gebruik onder het overgangsrecht toegestaan. De Afdeling heeft in de uitspraak van 26-6-2024 beoordeeld dat dit gebruik niet langer onder het overgangsrecht is toegestaan en dat dit gebruik planologisch moet worden geregeld. Dit betekent dat er een wijziging van de bestemming moet plaats vinden. Door dit Tam-omgevingsplan wordt deze strijdigheid in gebruik juist opgelost. Doordat er een van de zeven woningen wordt herbestemd naar een ander gebruik blijven er zes woningen over in het bestemmingsvlak. Er zijn zeven woningen toegestaan in het bestemmingsvlak. Zo ontstaat er de mogelijkheid om een nieuwe woning te realiseren. Om te voorkomen dat er in de toekomst opnieuw verwarring ontstaat over welk gebouw wordt gebruikt als woning en welk niet of over hoeveel woning er in totaal aanwezig zijn, is er besloten om het bestemmingsvlak van wonen op te splitsen in de respectievelijke bouwvlakken en die allen de mogelijk te geven voor 1 woning. Dit resulteert in één bouwvlak voor één recreatiewoning en 7 bouwvlakken met elk één woning.

Het schrijven geeft aan dat er alleen volgens artikel 20 uit het pip een wijziging van een bestemming kan plaats vinden. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om door middel van een Tam-omgevingsplan het Omgevingsplan te wijzigen. Deze procedure biedt de mogelijkheid om af te wijken van de regels uit het inpassingsplan. Dat komt omdat er een volledig nieuw plan zal worden komen voor het plangebied. Als het betreffende tam-omgevingsplan wordt vastgesteld en onherroepelijk wordt verklaard zal het pip Waterdunen niet meer van toepassing zijn voor de locatie.

Het schrijven geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders niet het bevoegde gezag is om een bestemming te wijzigen. Dat klopt. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om het tam-omgevingsplan vast te stellen.

(18-19) Het klopt dat het voorstel dat nu voor ligt in strijd is met inpassingsplan. Doordat er is gekozen voor een procedure met een Tam-omgevingsplan kan er worden afgeweken van het inpassingsplan. Wanneer het Tam-omgevingsplan wordt geïmplementeerd zullen er nog steeds maximaal zeven woningen zijn toegestaan.

Er is handhavend opgetreden zoals is aangegeven in de 'notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' waar naar verwezen wordt in het schrijven. Er is door de handhaver van de gemeente geconstateerd dat het strijdig gebruik was gestaakt. Na de uitspraak van de Raad van State op 26-6-2024 is er bevestigd dat het gebouw op 8a wordt aangemerkt als woning. Vanaf die datum zou het gebouw weer bewoond kunnen worden.

(20-22) In eerder contact met (een gemachtigde van) de eigenaar is aangegeven dat de uitbreidingen, waar het schrijven naar refereert, voldoen aan het bestemmingsplan. Daarnaast is een extra verduidelijking opgenomen over het gebruik van de gebouwen.

In de huidige situatie is 't Killetje 8a enkel bedoeld voor permanente bewoning en tweede woning gebruik. Ander gebruik is niet toegestaan. 't Killetje 10a is in de huidige situatie een bijgebouw behorende bij 't Killetje 10. Een bijgebouw mag alleen worden gebruikt voor berging. Er mag niet worden gewoond in een bijgebouw. De genoemde adressen 't Killetje 2, 't Killetje 4, 't Killetje 6, 't

Killetje 8, 't Killetje 8A, 't Killetje 10 en Walendijk 1 zijn inderdaad in de huidige situatie de zeven adressen die worden aangemerkt als de zeven woningen die zijn toegestaan op 't Killetje.

(23) Voor het gebouw op nummer 10a zijn nooit gebruiksmogelijkheden toegestaan anders dan berging. Er zijn in het verleden een aantal controles uitgevoerd met betrekking tot het gebruik van het gebouw als recreatiewoning. Dit gebruik is naar aanleiding daarvan gestaakt.

(24) Het Tam-omgevingsplan is een instrument onder de Omgevingswet waarmee er kan worden afgeweken van een huidige bestemming. Rechtstreeks is het toevoegen van een woning inderdaad in strijd met het inpassingsplan. Doordat er een tam-omgevingsplan procedure wordt doorlopen wordt de huidige situatie veranderd. Een van de zeven woningen wordt gewijzigd naar een recreatiewoning. Er ontstaat zodoende de mogelijkheid om een zevende woning te realiseren.

(25-26) Het huidige bouwvlak wordt volledig opgesplitst. Er zal geen sprake zijn van een 'bouwvlak-binnen-een-bouwvlak'. In de nieuwe situatie zijn er 8 afzonderlijke bouwvlakken. Eén van deze bouwvlakken wordt bestemd voor verblijfsrecreatie. Ander gebruik is daar, na het doorlopen van de procedure, niet mogelijk. De zeven overige bouwvlakken worden bestemd voor wonen. Een van deze bouwvlakken wordt specifiek wonen-1 genoemd omdat hier momenteel nog geen woning aanwezig is. Wonen-1 maakt het zo dat er in de toekomst een bouwvergunning kan worden aangevraagd voor het realiseren van een woning.

Het gebruik van de Tam-omgevingsplan procedure is geen sluiproute. Dit is een instrument onder de Omgevingswet die het mogelijk maakt om een omgevingsplan te wijzigen. Doordat er in deze situatie voor dit instrument is gekozen wordt er direct gevolg gegeven aan de uitspraak van de Raad van State op 26-6-2024.

Er wordt met het onderhavig plan geen 8^e woning mogelijk gemaakt. Een van de huidige zeven woningen wordt gewijzigd naar een verblijfsrecreatiewoning. Planologisch gezien is er een verschil tussen deze twee bestemmingen. Dit blijkt onder andere uit de regels die zijn opgenomen in het Tam-omgevingsplan. Artikel 7.2 geeft de functieomschrijving van verblijfsrecreatiewoning aan. Artikel 7.3 geeft de gebruiksactiviteiten van een verblijfsrecreatiewoning aan.

'7.2 Functieomschrijving

Een als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. verblijfsrecreatie;*
- b. bij deze functie behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.*

7.3 Gebruiksactiviteiten

7.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 7.2 genoemde functies van de gronden.

7.3.2 Permanente bewoning

Het is verboden om een recreatiewoning met bijbehorende aan- en uitbouw en bijgebouwen te gebruiken voor het permanent bewonen of laten bewonen.'

Artikel 8.2 geeft de functieomschrijving van een woning. Artikel 8.3 geeft de gebruiksactiviteiten van een woning.

'8.2 Functieomschrijving

Een als Wonen aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. het wonen;*

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan-huis-gebonden beroepen;*
- c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;*

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;*
- e. toegangs- en achterpaden;*
- f. parkeervoorzieningen;*
- g. bijbehorende voorzieningen.*

8.3 Gebruiksactiviteiten

8.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 8.2 genoemde functies van de gronden.

8.3.2 Gebruik woningen

Voor het gebruik van woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woning wordt gebruikt voor permanente bewoning en tweedewoninggebruik;*
- b. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning of een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan.'*

Uit de bovenstaande geciteerde regels is duidelijk dat het planologische gebruik van een verblijfsrecreatiewoning en een woning niet het zelfde is.

(27) De vier bouwkavels waar naar wordt verwezen zijn gelegen op gronden die nu zijn aangewezen als 'Natuur – Recreatie' volgens pip waterdunen. Voor deze locatie is in het inpassingsplan een functieaanduiding opgenomen 'specifieke vorm van natuur – natuur met compensatieverplichting'. Er mogen 3 woningen van deze locatie worden verplaatst naar de locatie met aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Die zijn echter drie van de vier bouwtitels. Dit artikel maakt het niet onmogelijk om deze procedure uit te voeren.

(28) Het schrijven refereert naar de verkeerde versie van het inpassingsplan. In de 2^e herziening van het inpassingsplan is namelijk een wijziging doorgevoerd met betrekking tot de maatvoering. Deze herziening maakt het in de huidige situatie al mogelijk om een maximale inhoud van 1000m³ te realiseren. Dit is naar aanleiding van aanpassingen in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Sluis aangepast. In het Tam-omgevingsplan zijn deze mogelijkheden behouden. Wat betreft de goothoogte is er in de toelichting van de 2^e herziening van het pip Waterdunen te lezen dat er naast de aanpassingen op inhoudsmaten ook aanpassingen zijn gemaakt op goothoogtes en bouwhoogtes in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Sluis. De hoogtes zijn toen gewijzigd naar 6 meter voor de goot en 10 meter voor de totale bouwhoogte. Deze maatvoering wordt voor dit plan overgenomen.

Zoals in eerdere beantwoording aangegeven is een Tam-omgevingsplan een middel om zaken te veranderen ten opzichte van de vigerende mogelijkheden uit het Omgevingsplan. Een Tam-omgevingsplan zal daarom altijd strijdigheden met het Omgevingsplan bevatten.

(29) Met deze procedure wordt de bouw van een woning op perceel 4a niet mogelijk gemaakt. Daarvoor moet nog een vergunning worden aangevraagd. Er kan daarom in dit stadium niet worden beoordeeld of de bouw passend is in de straat. Er zijn geen plannen om te beoordelen. Wanneer er wel een vergunning wordt aangevraagd zal deze worden getoetst aan de welstandsnota door de gemeentelijke advies commissie.

Conclusie

(30) Gelet op bovenstaande is er geen aanleiding om het Tam-omgevingsplan te wijzigen.

Reclamant 2

Het bovenste perceel van 't Killetje omvat nummer 10 en 10a. Het perceel daarnaast omvat nummer 8a. De grens tussen de percelen ligt tussen nummer 10a en nummer 8a. Nummer 10a is een bijgebouw bij het hoofdgebouw nummer 10. Doormiddel van het tam-omgevingsplan wordt het huidige bouwvlak opgesplitst in meerder bouwvlakken. In het ontwerp zijn de perceel grenzen aangehouden als de nieuwe bouwvlak grenzen. In het geval van nummer 8a betekend dit dat er een vrij klein bouwvlak ontstaat. Voor nummer 10 en 10a is er een vrij groot bouwvlak gecreëerd. Door de bouwvlakgrens te verleggen naar tussen nummer 10 en 10a, en 10a daardoor toe te voegen aan het perceel van 8a, wordt het perceel van 8a groter. Het perceel voor 10 wordt iets kleiner. Door 8a en 10a samen te voegen zijn er voor dit nieuwe perceel meer mogelijkheden voor verbouwing van de woning. De eigenaar wenst om zowel 8a als 10a te slopen en één groter gebouw terug te plaatsen. de afmetingen van een nieuwbouw woning zijn onder andere afhankelijk van de grootte van het bouwvlak. De verschuiving van de bouwvlakgrens heeft geen invloed op de overige percelen op 't Killetje. Nummer 10 zal nog steeds worden gewijzigd naar een recreatiewoning. De grond waar 10a opstaat wordt toegevoegd aan de bestemming wonen van 8a. Er worden door deze wijzigingen geen mogelijkheden gecreëerd voor een extra woning. 8a en 10a worden hoofdgebouw en bijgebouw van elkaar.

Conclusie

Bovenstaande geeft aanleiding om de verbeelding van het Tam-omgevingsplan aan te passen. De grens van het bouwvlak wordt verplaatst van tussen nummer 10a en 8a naar tussen nummer 10 en 10a.

Reclamant 3

De informerende brieven over de ter inzage termijn zijn later dan gepland verstuurd. Reclamant 3 geeft aan hierom niet de volledige 6 weken te hebben gekregen om een reactie op het ontwerp Tam-omgevingsplan te kunnen opstellen. De zienswijze van reclamant 3 is ook niet binnen de gestelde termijn ontvangen en zo doende niet ontvankelijk. Er is voor gekozen deze zienswijze uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming alsnog inhoudelijk te betrekken.

In artikel 4 van het Tam-omgevingsplan zijn de meetbepalingen opgenomen. Over de bouwhoogte van een bouwwerk is het volgende aangegeven.

'4.2 (Bouw)hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.'

Het peil is als volgt gedefinieerd.

'3.23 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);

in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein.'

Dit betekent dat in het geval het gebouw direct aan de kruin van de dijk wordt gerealiseerd het peil vanaf de hoogte van de dijk wordt gemeten. Wanneer het gebouw iets naar achter op het perceel wordt gerealiseerd zal de gemiddelde hoogte van het terrein gelden als het peil. Voor alle percelen op 't Killepje gelden dezelfde meet bepalingen. In het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen is ook dezelfde meet bepaling gehanteerd.

Wanneer er bouwplannen worden ingediend voor dit perceel zullen deze worden voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie. De gemeentelijke adviescommissie toetst de plannen aan de welstandsnota. Er zal dan worden bekeken of de plannen passend zijn in het straatbeeld.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is er geen aanleiding voor een wijziging van het Tam-omgevingsplan op dit vlak.

5. Opmerkingen overlegpartners

Provincie zeeland heeft geen zienswijze ingediend maar wel een opmerking gegeven op het ontwerp Tam-omgevingsplan. De provincie merkt op dat door de functieverandering (van de woning naar recreatiewoning) de verkeersgeneratie naar het gebied veranderd in de gebruiksfase. Daarvoor dient een stikstofberekening voor de gebruiksfase voor de recreatiewoning ('t Killetje 10) te worden uitgevoerd en bijgevoegd.

In de bijlage met het onderzoek van de stikstof depositie is in hoofdstuk 3.3.4 het rijdend verkeer voor 't Killetje 10 weergegeven. Daaruit blijkt dat er een afname is van verkeersbewegingen. Omdat er een afname is aan verkeersbewegingen kan er worden aangenomen dat er geen relevante stikstofemissie plaats vindt.

Gelet op bovenstaande is er geen aanleiding voor een wijziging van het Tam-omgevingsplan op dit vlak.