

Besprekingsverslag	Afdeling	Opgesteld door
	ED	Beleidsmedewerker planologie
Datum	20 januari 2017	
Aanwezigen	Eigenaar/gebruiker (twee personen) Burgemeester Wethouder Juridisch adviseur handhaving Beleidsmedewerker planologie	
Onderwerp	Slijkplaat 4 / Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat	
	Eigenaar/gebruiker vraagt wat de gemeente gaat doen met de uitspraak van de Raad van State? Wethouder merkt op dat beide percelen als één geheel worden aangemerkt in de uitspraak van de Raad van State. Een kadastrale splitsing leidt niet logischerwijs tot een planologische splitsing - er zouden dan oneindig veel bijgebouwen en woningen bijgebouwd kunnen worden. Dit zou een enorme precedentwerking scheppen. Planologische splitsing is daarom ook enkel mogelijk wanneer er gesloopt zou worden, zodat de ruimtelijke situatie verandert. Wanneer er aan de ruimtelijke situatie niets verandert zitten we op een doodlopende weg. Eigenaar/gebruiker geeft aan dat hij in principe een woning zou willen realiseren op het perceel. Wethouder geeft aan dat er op dit moment geen woning is toegestaan en dat het toekennen van een woonbestemming niet voldoende is om een woning te mogen realiseren. Dit is enkel mogelijk wanneer voldaan wordt aan het beleid. Beleidsmedewerker planologie geeft vervolgens aan dat er 3 opties zijn: 1.) verplaatsing bebouwing binnen het perceel Wanneer de kleine schuur op het perceel van de kinderen wordt gesloopt, dan ontstaat de mogelijkheid een nieuw bijgebouw te realiseren op het perceel van eigenaar/gebruiker. De oppervlakte van het bijgebouw is maximaal de afmeting die gesloopt wordt, dit op basis van de bestaande matenregeling in het bestemmingsplan; 2.) Sloop van de bijgebouwen / schuren op eigen terrein of elders Wanneer alle bebouwing op het perceel wordt gesloopt (ten minste 500 m²) of elders wordt minimaal 500 m² detonerende bebouwing gesloopt, dan wordt op basis van de 'ruimte voor ruimte' regeling de mogelijkheid geboden een woning te realiseren. Ruimtelijk ontstaat dan een nieuwe situatie - op het gehele perceel zijn dan 2 woningen met bijgebouwen voorzien (de reeds bestaande woning en een nieuwe woning); 3.) Sanering van een woonbestemming Wanneer een woning met een woonbestemming uit de markt wordt genomen en bestemmingsplanmatig wordt verwijderd, dan kan deze verplaatst worden naar het perceel van de kinderen van eigenaar/gebruiker. Van belang is hier dat de ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt.	

Eigenaar/gebruiker geeft vervolgens aan dat ook de mogelijkheid het perceel planologisch te splitsen, volgens het amendement van de raad, tot de opties moet behoren. Deze optie is vervolgens aangemerkt als optie 4.

4.) Perceel planologisch splitsen

De insteek van de gemeenteraad was het perceel planologisch te splitsen. In het vastgestelde plan is vervolgens aan het perceel Westelijke Dwarsweg 5 de bestemming 'Wonen' en Slijkplaat 4 de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'zonder woning' is toegekend. Dit is uitgevoerd, maar bij de Raad van State vernietigd omdat het geen rechtszekerheid biedt. Eigenaar/gebruiker merkt hierbij op dat de Afdeling niet schrijft dat aan dit perceel geen bestemming 'Wonen' zonder de aanduiding 'Woning uitgesloten' kan krijgen. Beleidsmedewerker planologie merkt op dat het toevoegen van een woning niet zondermeer is toegestaan zonder het leveren van een tegenprestatie. Vervolgens merkt beleidsmedewerker planologie op dat om de optie splitsing van het perceel nogmaals uit te voeren en kans te maken over een positief oordeel van de Raad van State. het perceel ook ruimtelijk / uiterlijk gesplitst zal moeten worden - er mag dan geen enkele samenhang meer bestaan tussen beide percelen. Er moet een duidelijke afscheiding zijn - ook kan dan geen gebruik meer gemaakt worden van de schuur door eigenaar/gebruiker. De duiven zullen dus elders naar toe verplaatst moeten worden. Garantie over haalbaarheid van deze optie kunnen we niet geven. Daarnaast is overigens het toevoegen van een woning, zoals gevraagd door eigenaar/gebruiker via deze optie niet toegestaan..

Eigenaren/gebruikersvragen zich af of optie 3 haalbaar is en binnen hoeveel jaar de nieuwe woning dan gerealiseerd zou moeten zijn - dit in verband met de verkoop dan de huidige woning van eigenaar/gebruiker.

Beleidsmedewerker planologie geeft aan dat een en ander vooraf goed moet worden afgestemd, zowel onderling met de gemeente alsook met de provincie. Het is aan te bevelen de procedure pas te starten nadat een compleet plan is opgesteld dat past binnen het gemeentelijk en het provinciaal beleid. In principe past deze optie binnen het beleid. Aangevoerd moet worden dat er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geleverd op zowel de te saneren locatie als op de nieuwe locatie. De termijn voor het bouwen van de nieuwe woning bedraagt 2 tot 5 jaar - hierover wordt navraag gedaan bij vergunning om het exact aan te kunnen geven.

Eigenaar/gebruiker geeft aan dat ze gebruik zouden kunnen maken van een perceel waarbij de eigenaar van de Kromme Watergang eigenaar/gebruiker van 2 woningen 1 heeft gemaakt en eigenaar/gebruiker vraagt of de uitgebrande woning aan de Sasputsestraat een optie is.

Beleidsmedewerker planologie geeft aan dat met de woning aan de Sasputsestraat een betere kans van slagen bestaat omdat daadwerkelijk iets wordt weggehaald/gesaneerd en dus de ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden aangetoond. Het perceel van de eigenaar Kromme Watergang is niet bekend, dat moet worden uitgezocht.

Eigenaren/gebruikersgeven aan dat ze bedenktijd willen over de opties en vragen de benodigde stappen op papier aan te leveren.

Burgemeester stelt voor bedenktijd tot eind februari. Beleidsmedewerker planologie geeft aan dat ze daarbij rekening moeten houden met de aanlevertijd voor de raad. Hierover wordt nog gecommuniceerd.

	Tot slot vraagt eigenaar/gebruiker hoe het zit met de brief van de rechtbank, waarin is aangegeven dat de vergunning voor het hondenhok / duivenhok van rechtswege zou zijn verleend. Beleidsmedewerker planologie geeft aan uit te zoeken wat de laatste stand van zaken is.
Afspraken	- een besprekingsverslag wordt toegezonden; - Uitgezocht wordt wat de termijn is voor het realiseren van de nieuwe woning wanneer gebruik wordt gemaakt van optie 3; - uitgezocht wordt of de panden van de eigenaar Kromme Watergang in aanmerking kunnen komen om in te zetten voor optie 3; - Eigenaren/gebruikers laten voor eind februari weten van welke optie ze gebruik willen maken; - een nieuwe afspraak wordt gepland voor eind februari om een en ander verder af te spreken.