

Besprekingsverslag	Afdeling	Opgesteld door
	ED	Beleidsmedewerker planologie
Datum	6 maart 2017	
Aanwezigen	Eigenaar/gebruiker (twee personen) Burgemeester Wethouder Beleidsmedewerker planologie (BP)	
Onderwerp	Slijkplaat 4 / Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat	
	Op 20 januari heeft een gesprek plaatsgevonden op het gemeentehuis over de uitspraak van de Raad van State inzake het perceel Westelijke Dwarsweg 5 / Slijkplaat 4 te Hoofdplaat. Afsproken is om 1 maand later de balans op te maken om tot vervolgstappen te komen. De burgemeester stelt voor alle opties te doorlopen die tijdens het gesprek op 20 januari aan de orde zijn geweest. vooruitlopend hierop geeft de burgemeester aan dat we in het oog moeten houden hoe we in deze situatie terecht gekomen zijn. Het is gestart met een handhavingsbesluit. Dit besluit is bepalend geweest voor het vervolg. Eigenaar/gebruiker voegt hier aan toe dat de raad heeft besloten te splitsen n.a.v. miscommunicatie omtrent de handhavingszaak. De burgemeester geeft aan dat er een uitspraak van de Raad van State ligt, waardoor we feitelijk weer van voren af aan moeten beginnen. We zoeken nu gezamenlijk naar wat planologisch mogelijk en haalbaar is. We moeten het zakelijk bekijken en vanaf nul beginnen. Er ligt immers een handhavingsverzoek van de burens. Optie 1: verplaatsing bebouwing binnen het perceel (verplaatsen wagenhuis) Eigenaren/gebruikers geven aan dat dit geen optie is omdat dan niet wordt behaald wat zij wensen; Optie 2 : Sloop van bijgebouwen / bebouwing elders (ruimte voor ruimte) eigenaar/gebruiker geeft aan dat hij niets voelt voor deze optie, omdat er dan tijdelijk geen ruimte is voor zijn duiven. Beleidsmedewerker planologie geeft aan dat eerst een planologische procedure gevolgd moet worden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Wanneer deze procedure is afgerond, dan is het mogelijk eerst duivenhokken te realiseren op het perceel van eigenaar/gebruiker alvorens de schuren op het perceel van eigenaar/gebruiker worden afgebroken. Eigenaar/gebruiker vraagt zich af wat de maatvoering van de nieuwe woning mag zijn. Beleidsmedewerker planologie geeft aan dat de maatvoering van de nieuw te bouwen woning bepaald is in het bestemmingsplan, de maatvoering van de te saneren woning is dus niet relevant (optie 3). Het gaat er om dat een woonbestemming wordt verwijderd en er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. Het is hierbij wel de vraag of de provincie ermee kan instemmen dat de bestaande schuur op het perceel Slijkplaat 4 behouden blijft - de ruimtelijke kwaliteitswinst is dus van groot belang. De andere methode (optie 2) om het recht op een woning te verkrijgen is bestaande opstallen (minimaal 500 m²) te slopen. Ook hier geldt dat de maatvoering van de nieuw te bouwen woning bepaald is in het bestemmingsplan.	

	Op elk perceel, dus zowel op Westelijke Dwarsweg 5 als Slijkplaat 4, mogen vervolgens bijgebouwen worden gerealiseerd. De grootte van de bijgebouwen is afhankelijk van de grootte van het perceel. De maatvoering opgenomen in het bestemmingsplan is leidend. Optie 3 Sanering van een woonbestemming Eigenaar/gebruiker geeft aan dat hij de adresgegevens van het perceel Sasputsestraat 3 te Schoondijke heeft opgevraagd via het kadaster, maar dat het adres niet juist lijkt te zijn. Eigenaar/gebruiker heeft wel een brief verzonden, maar van eigenaar Sasputsestraat is nog geen reactie ontvangen. Wethouder verifieert gezamenlijk met eigenaar/gebruiker het adres en geeft aan dat de locatie wel in aanmerking zou komen. De burgemeester geeft aan dat het perceel Slijkplaat 8/9 reeds gebruikt is voor de 'kwaliteitsimpuls wonen' en daardoor niet meer beschikbaar. 'Weg is weg' en daarmee akkoord geeft eigenaar/gebruiker aan. Optie 4 perceel planologisch splitsen Planologisch splitsen is niet uitvoerbaar, geeft de burgemeester aan, omdat de percelen ruimtelijk en uiterlijk niet zijn gesplitst. Beide percelen worden immers als één geheel aangemerkt in de uitspraak van de Raad van State. Eigenaar/gebruiker vraagt of het mogelijk is nu alvast een bouwtitel op te nemen in het bestemmingsplan met een aanduiding dat later elders een woning wordt gesloopt. Beleidsmedewerker planologie geeft aan dat het opnemen van een aanduiding op deze wijze ook geen rechtszekerheid biedt. De Raad van State zal hier dan ook zeker niet meer instemmen. Optie 5 zou dan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid kunnen zijn. Deze optie is echter moeilijk om te verklaren - mede omdat niet duidelijk is of de keuze zal bestaan uit het saneren van een woning of het saneren van bebouwing elders of er plaatse. Omdat we vrijwel zeker beroep bij de Raad van State kunnen verwachten zal deze optie enkel opnieuw commotie opleveren en niet tot het gewenste resultaat leiden De burgemeester geeft aan dat we binnen 26 weken moeten beslissen. We kunnen de raad voorstellen om niets te doen - daarmee blijven de regels uit het moederplan van kracht. Ook de opties 1, 2 en 3 blijven beschikbaar. Als we verder willen komen zullen we moeten kiezen voor een van deze opties. Wanneer we niet tot uitvoering van één van deze drie opties komen binnen 26 weken, dan zal het bestemmingsplan vooralsnog niet wijzigen. Nadat een keuze is gemaakt uit de opties 1, 2 of 3 kan later middels een bestemmingsplanprocedure alsnog medewerking worden verleend en de bestemming worden gewijzigd. Eigenaar/gebruiker vraagt nog of het mogelijk is aan de schuur de bestemming Agrarisch toe te kennen met de aanduiding 'dierenhouderij'. BP en wethouder geven aan dat dit niet mogelijk is. Ten eerste omdat de Agrarische bestemming enkel kan worden toegekend aan volwaardige agrarische bedrijven en dat kan niet aangetoond worden. Ten tweede zal een milieucirkel gelden wanneer het een bedrijf wordt en komt de bestemming Wonen onder druk. Tot slot geeft de burgemeester aan gekozen moet worden voor een optie die 'Raad van State proof' is. De burgemeester benadrukt nogmaals dat wanneer we niets doen en het moederplan in stand laten, dan ook de opties 1, 2 en 3 blijven bestaan en op een later tijdstip uitgewerkt kunnen worden.
--	---

Afspraken	- een besprekingsverslag wordt toegezonden; - een week na verzending van het besprekingsverslag laten de eigenaren/gebruikers weten of ze bereid zijn gebruik te maken van optie 1, 2 en/of 3.