Datum vergadering	28 maart 2019
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Sluis, 2e gewijzigde vaststelling'.
Portefeuillehouder	P.P.M. Ploegaert MPM

Samenvatting

Het voorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Sluis, 2e gewijzigde vaststelling' heeft betrekking op het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat. Op 17 oktober 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het raadsbesluit van 24 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Sluis, gewijzigde vaststelling' vernietigd en daarbij een termijn van 26 weken gesteld om te komen tot een nieuw besluit. Uw raad dient opnieuw de bestemming en gebruikswijze van het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te bestemmen en vast te stellen. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Sluis, 2e gewijzigde vaststelling' vast te stellen, door het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat te bestemmen als 'Wonen' en in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen met de bepaling dat enkel onder specifieke voorwaarden is toegestaan bijgebouwen met een maximale maatvoering van 120 m^2 te realiseren. Voor dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat geen ontwikkelingen of bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening mogelijk worden gemaakt.

Aan de raad,

Het voorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Sluis, 2e gewijzigde vaststelling' heeft betrekking op het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat, waar een vraagstuk ligt over planologische splitsing en het al dan niet toestaan van (extra) bebouwing. Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 oktober 2018 dient uw raad binnen 26 weken een besluit te nemen over dit vraagstuk.

Voorgeschiedenis

Op 28 mei 2015 heeft uw raad per amendement besloten het perceel Westelijke Dwarsweg 5 (toen nog Slijkplaat 4) te Hoofdplaat ruimtelijk te splitsen zodat appellant de mogelijkheid krijgt om op zijn perceel bebouwing te realiseren overeenkomstig de bestemmingsplanvoorschriften. Tegen dit besluit is beroep ingediend. Op 14 december 2016 heeft de Afdeling besloten het besluit van 28 mei 2015 te vernietigen en is aan u w raad een termijn verleend om tot een nieuw besluit te komen. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft u vervolgens op 24 mei 2017 besloten om het betreffende perceel niet te splitsen en aan het perceel Westelijk Dwarsweg 5 de bestemming 'Wonen' toe te kennen, conform het moederplan. Dit betekent dat er geen mogelijkheden werden geboden voor het toevoegen van bebouwing. Ook dit besluit is door de Afdeling d.d. 17 oktober 2018 vernietigd. Daarbij heeft de Afdeling een termijn gesteld van 26 weken om tot een nieuw besluit te komen. Dit betekent dat u uiterlijk in maart 2019 een nieuw besluit dient te nemen over de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat.

Het niet planologisch splitsen en geen extra bebouwing toestaan versus wel planologisch splitsen en extra bebouwing toestaan zijn beiden varianten die feitelijk al eens aan de orde zijn geweest bij de Afdeling bestuursrechtspraak en beide varianten hebben de eindstreep niet gehaald. Wanneer we deze uitspraken naast elkaar leggen dan blijkt dat het voornamelijk misgaat op rechtszekerheid, feiten en belangenafweging – kortom, de onderbouwing is onvoldoende. Het is dus zaak om nu – ongeacht de keuze wel of niet extra bijgebouwen toe te staan – een goede motivering hieraan ten grondslag te leggen.

Overwegingen

In de uitspraak van de Afdeling zijn geen aanknopingspunten te vinden die een bepaalde richting geven. Enerzijds overweegt de Afdeling dat maatwerk wellicht een oplossing kan bieden, anderzijds overweegt de Afdeling dat het perceel ruimtelijk als één geheel oogt en gebruikt wordt wat impliceert dat er geen mogelijkheden zijn voor planologische splitsing.

Daarnaast dienen we in het oog te houden dat een kadastrale splitsing niet logischerwijs tot een planologische splitsing leidt – er zouden dan oneindig veel bebouwing gerealiseerd kunnen worden. In uw besluit van 24 mei 2017 is reeds gesproken over maatwerkoplossingen, dus we moeten onderkennen dat er mogelijkheden tot planologische splitsing beschikbaar zijn. Duidelijk is dat planologische splitsing niet mogelijk is zonder tegenprestatie. We kunnen stellen dat planologische splitsing met als doel het realiseren van extra bijgebouwen enkel mogelijk is wanneer de ruimtelijke situatie verandert.

Op 1 februari 2019 zijn alle mogelijke opties besproken met appellant, zoals eerder al eens zijn voorgelegd (zie raadsbesluit 24 mei 2017). Appellant heeft aangegeven geen belangstelling te hebben voor de mogelijkheden die sanering van de schuur bieden, mede nu inmiddels het dak met asbest is vervangen door een nieuw dak. Besproken met appellant is om een fysieke (erf-)afscheiding te maken tussen de beide percelen. Het bouwen van bijgebouwen kan uitsluitend kansrijk worden geacht als de percelen daadwerkelijk in gebruik en inrichting worden gesplitst.

Op 4 februari heeft appellant telefonisch kennis gegeven dat hij niet voornemens is het perceel ruimtelijk te splitsen middels een fysieke erfafscheiding. Hij wil zekerheid dat hij op termijn bouwmogelijkheden voor bijgebouwen op zijn perceel kan aanbieden aan een potentiële koper.

Naar aanleiding van het gesprek met appellant is vervolgens juridisch-planologisch advies ingewonnen. Conclusie is dat het bouwen van bijgebouwen uitsluitend kansrijk wordt geacht als de percelen daadwerkelijk in gebruik en inrichting worden gesplitst. Dit betekent dat appellant stappen dient te ondernemen en tenminste een fysieke (erf-)afscheiding plaatst. Appellant heeft echter aangegeven enkel de mogelijkheid voor bebouwing open te houden voor een potentiële koper. Door middel van een voorwaardelijke verplichting kan opgenomen worden dat het enkel onder specifieke voorwaarden mogelijk is bijgebouwen te realiseren. Wanneer niet voldaan wordt aan deze specifieke voorwaarden, dan mag niet gebouwd worden.

Conclusie

Het realiseren van extra bebouwing (bijgebouwen) is enkel mogelijk wanneer tenminste fysieke afscheiding tussen beide percelen plaatsvindt. Daarom wordt voorgesteld de verbeelding van het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat te bestemmen als ‘Wonen’ en in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen met de bepaling dat enkel bijgebouwen met een maximale maatvoering van 120 m2 gerealiseerd mogen worden indien tenminste een fysieke (erf-)afscheiding is gerealiseerd.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Sluis, 2e gewijzigde vaststelling' vast te stellen, wat inhoudt dat het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat bestemd wordt als ‘Wonen’ en dat in de regels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen met de bepaling dat het enkel onder specifieke voorwaarden is toegestaan bijgebouwen te realiseren met een maximale maatvoering van 120 m^2.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
secretaris S.I. de Kievit-Minnaert	burgemeester mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Besluit b&w 26 februari 2019;

b. Bestemmingsplan 2e herziening Buitengebied Sluis, 2e gewijzigde vaststelling met IMRO-codering NL.IMRO.1714.2eherzbpbui14VG04
c. Uitspraak Raad van State 17 oktober 2018;
d. Raadsbesluit 24 mei 2017.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 februari 2019;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Sluis, 2e gewijzigde vaststelling' vast te stellen, wat inhoudt dat het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat bestemd wordt als 'Wonen' en dat in de regels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen met de bepaling dat het enkel onder specifieke voorwaarden is toegestaan bijgebouwen te realiseren met een maximale maatvoering van 120m^2.

2. het bestemmingsplan '2e herziening Buitengebied Sluis, 2e gewijzigde vaststelling' (IMRO-code : NL.IMRO.1714.2eherzbpbui14VG04), bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen, vast te stellen met inachtneming van de onder punt 1 voorgestelde wijzigingen;

3. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als plannummer NL.IMRO.1714.2eherzbpbui14VG04;

4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen of bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt.

Sluis, 28 maart 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier, De voorzitter,

mr. P.T.G. Claeijs mr. M.M.D. Vermue