Gemeente Sluis

2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, 3e gewijzigde vaststelling

Herstelbesluit

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, 3e gewijzigde vaststelling

Gemeente Sluis

identificatiecode:
NL.IMRO.1714.2eherzbpbui14-VG05

ontwerpprojectnummer:
20201924

opdrachtleider:
ir C.A. Louws

datum:
16-12-2020
18-12-2020

status:
concept
ontwerp
vastgesteld

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

aangesloten bij: BNSP

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Bestaande situatie plangebied	6
1.2	Plangeschiedenis	7
1.3	Conclusie beroepsprocedures	12
Hoofdstuk 2	**Uitwerking bestemmingsregeling**	**14**
2.1	Algemeen	14
2.2	Aanpassingen verbeelding	14
2.3	Aanpassingen regels	15

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Voorstel aanpassing bestemmingsregeling 2020 ten behoeve van zitting Afdeling Bestuursrechtspraak

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**23**
Artikel 1	Bestaande regels van toepassing	23
Artikel 2	Aanvulling artikel 1 Begrippen	24
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**25**
Artikel 3	Aanpassing artikel 26 Wonen	25
Artikel 4	Nieuw artikel 26a Wonen - Erf	26
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 5	Aanvulling artikel 44 Algemene aanduidingsregels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 6	Overgangsrecht	29
Artikel 7	Slotregel	30

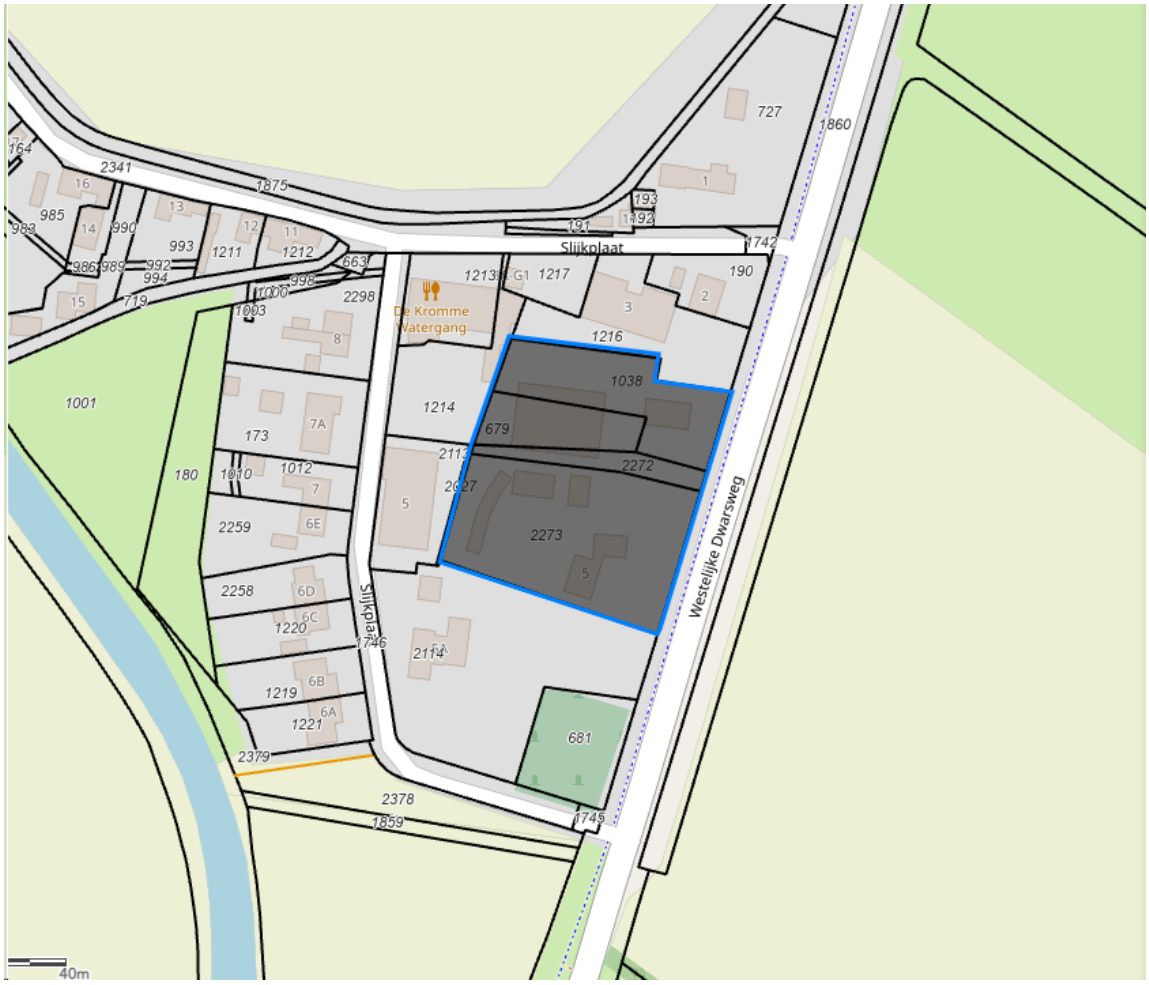
Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In het kader van de beroepsprocedure van het bestemmingsplan Buitengebied, 2e herziening loopt nog een beroep tegen de bestemmingsregeling van het perceel Westelijke Dwarsweg 5[1] in Hoofdplaat. Zie voor de ligging van dit perceel (het plangebied) figuur 1.1.



Figuur 1.1. Ligging plangebied

In het kader van deze beroepsprocedure is door de gemeenteraad tot twee keer toe een herstelbesluit genomen. Het laatste herstelbesluit dateert van 28 maart 2019 (2e herziening, 2e gewijzigde vaststelling). Tegen dit besluit is door de eigenaar/gebruiker van het betreffende perceel beroep aangetekend. In het kader van dat beroep zijn er inmiddels twee zittingen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) geweest; op 26 juni 2020 en op 6 november 2020. Tijdens de zitting op 26 juni 2020 bleek dat de Afdeling - gelet op het ingestelde beroep - niet kan instemmen met de regeling zoals die is opgenomen in de 2e herziening Buitengebied Sluis, tweede gewijzigde vaststelling. De Afdeling heeft de gemeente ter zitting opdracht gegeven om te zoeken naar een regeling waarmee alle partijen (de eigenaar/gebruiker van het perceel en de buren) zouden kunnen instemmen. Vervolgens heeft de gemeente een voorstel uitgewerkt, dat aan partijen is toegestuurd. Aangezien niet alle partijen met dat voorstel konden instemmen, heeft op 6 november 2020 een nieuwe zitting plaatsgevonden. Tijdens die zitting heeft de voorzitter de gemeente op basis van artikel 6.19 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna de Awb) de gelegenheid gegeven om een nieuw/aanvullend besluit te nemen. Het voorliggende besluit voorziet daarin.

De voorliggende 2e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, 3e gewijzigde vaststelling, bevat een nieuwe regeling voor het perceel Westelijke Dwarsweg 5 (voorheen Slijkplaat 4) te Hoofdplaat.

1.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit vier kadastrale percelen met verschillende eigenaren. Het zuidelijke deel, sectie L, nummer 2273, met een omvang van 2.100 m^2, met het woonhuis, is in eigendom van en gebruik bij de bewoner van het woonhuis.
Het noordelijke deel, kadastraal bekend sectie L, nummers 2272, 697 en 1038, heeft een omvang van 2.300 m^2 en behoort toe aan de kinderen van de eigenaar/gebruiker van het zuidelijk perceeldeel. Dit perceel is deels ook in gebruik bij de eigenaar/gebruiker van het zuidelijk perceel.
In deze toelichting wordt met de aanduiding van 'de eigenaar/gebruiker' de eigenaar/gebruiker van het zuidelijk perceel bedoeld.

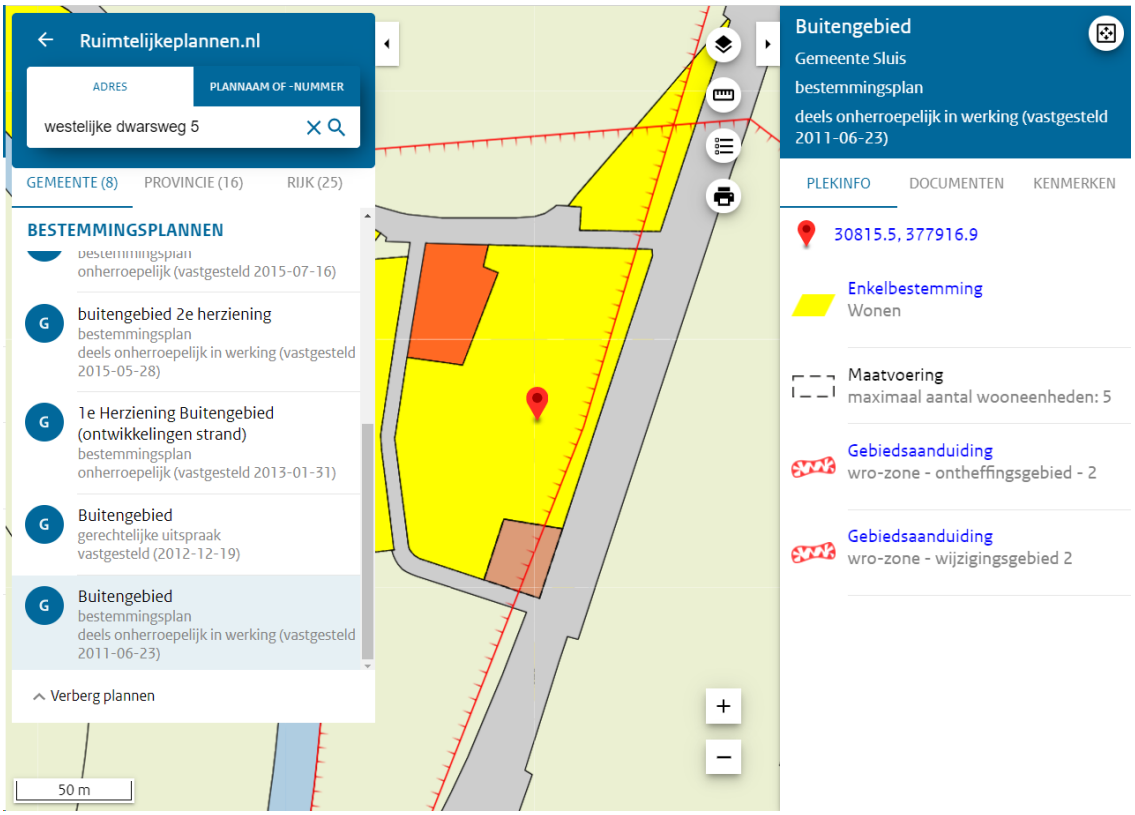


Figuur 1.2. bestaande situatie plangebied

1.2 Plangeschiedenis

Voor zover relevant voor het herstelbesluit wordt in deze paragraaf de plangeschiedenis beschreven.

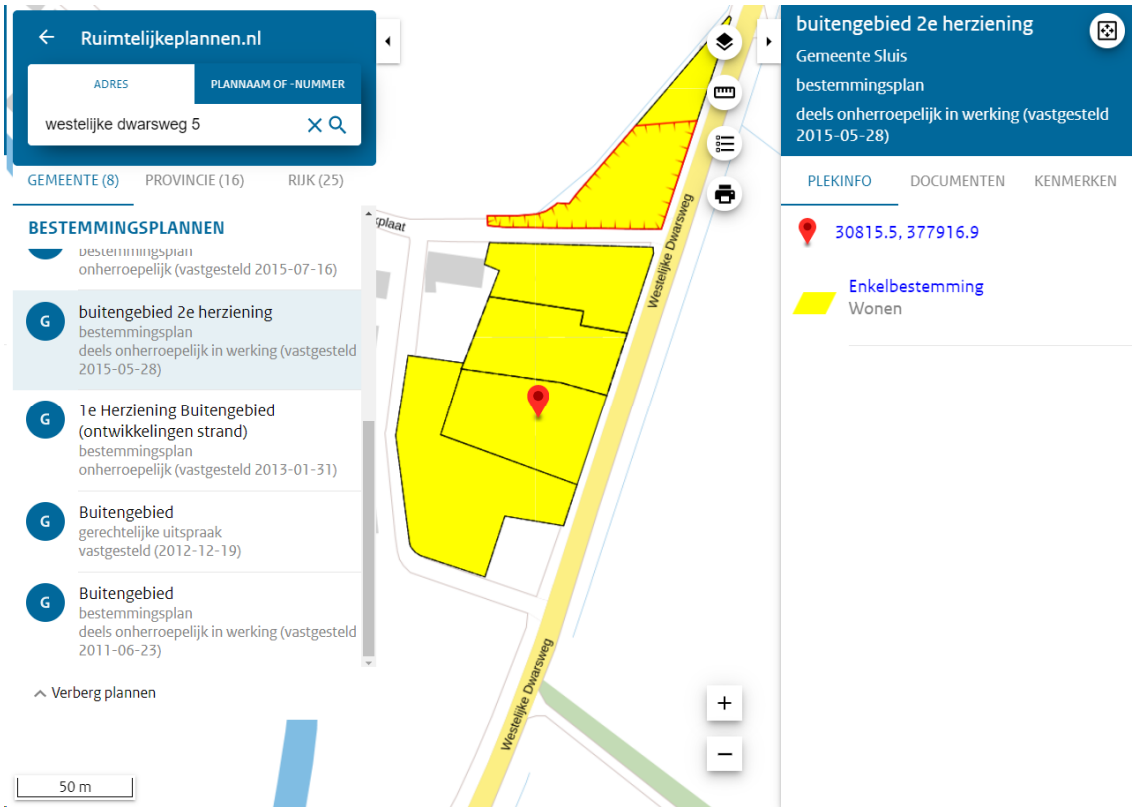
Basisbestemmingsplan Buitengebied
Het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat is in het basisbestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2011) voorzien van de bestemming Wonen (zie figuur 1.3.). Het gaat daarbij om een globaal bestemmingsvlak, waarbinnen met de maatvoeringsaanduiding maximaal aantal wooneenheden maximaal 5 woningen zijn toegestaan. De betreffende percelen zijn daarnaast voorzien van de gebiedsaanduidingen 'Wro-zone - ontheffingsgebied 2' en 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2'. Door middel van deze aanduidingen is onder voorwaarden via een binnenplanse ontheffingsbevoegdheid de realisatie van grondgebonden aquacultuur in bassins en via een wijzigingsbevoegdheid de realisatie van een landschapscamping mogelijk gemaakt.



Figuur 1.3. Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Beroepsprocedure basisbestemmingsplan
Er is geen beroep ingesteld tegen de bestemmingsregeling voor het perceel Westelijke Dwarsweg 5 Hoofdplaat.

2e herziening bestemmingsplan Buitengebied
in de 2e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2015) is de bestemming Wonen voor het cluster woningen aan de Westelijke Dwarsweg opgedeeld in 4 bestemmingsvlakken met eigen maatvoeringsaanduidingen (zie figuur 1.4.).



Figuur 1.4. Verbeelding 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied

Dit naar aanleiding van een amendement van de raad waarbij deze expliciet heeft besloten het perceel Slijplaat 4 ruimtelijk te splitsen, zodat de eigenaar/gebruiker van het zuidelijke perceeldeel de mogelijkheid krijgt om op zijn perceel bijgebouwen te realiseren overeenkomstig de bestemmingsplanvoorschriften, ten behoeve van de bestemming Wonen. Daaraan ten grondslag lag de uitspraak van de rechtbank Zeeland - West-Brabant van 22 januari 2015 (zaak nr. 14/7396), die is bevestigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 10 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1216). In de 2e herziening zijn voor het plangebied twee bestemmingsvlakken met de bestemming Wonen toegekend, waarbij voor het noordelijk perceelsgedeelte de aanduiding 'Wonen uitgesloten' is opgenomen. De reden daarvoor is dat hier geen woning aanwezig is en ook niet wordt toegestaan.

Beroepsprocedure 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied
Door de eigenaar/bewoner van het perceel Westelijke Dwarsweg 5 en omwonenden is beroep aangetekend tegen het vaststellingsbesluit van de 2e herziening. De eigenaar van het zuidelijk deel van het perceel Westelijke Dwarsweg 5 wilde voor zijn perceel meer bouwmogelijkheden. De omwonenden wilden met hun beroep juist voorkomen dat er meer bouwmogelijkheden komen, omdat zij vrezen voor overlast van het houden van duiven.
De Afdeling heeft op 14 december 2016 uitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2016:3338). Daarbij is de bestemming Wonen voor het perceel Westelijke Dwarsweg 5 vernietigd. De Afdeling heeft overwogen dat het geamendeerde besluit geen duidelijkheid biedt aan rechthebbenden en belanghebbenden over de bouwmogelijkheden voor de bijgebouwen op het perceel. De Afdeling heeft de raad opdracht gegeven, met inachtneming van het voorgaande, een nieuw plan vast te stellen.

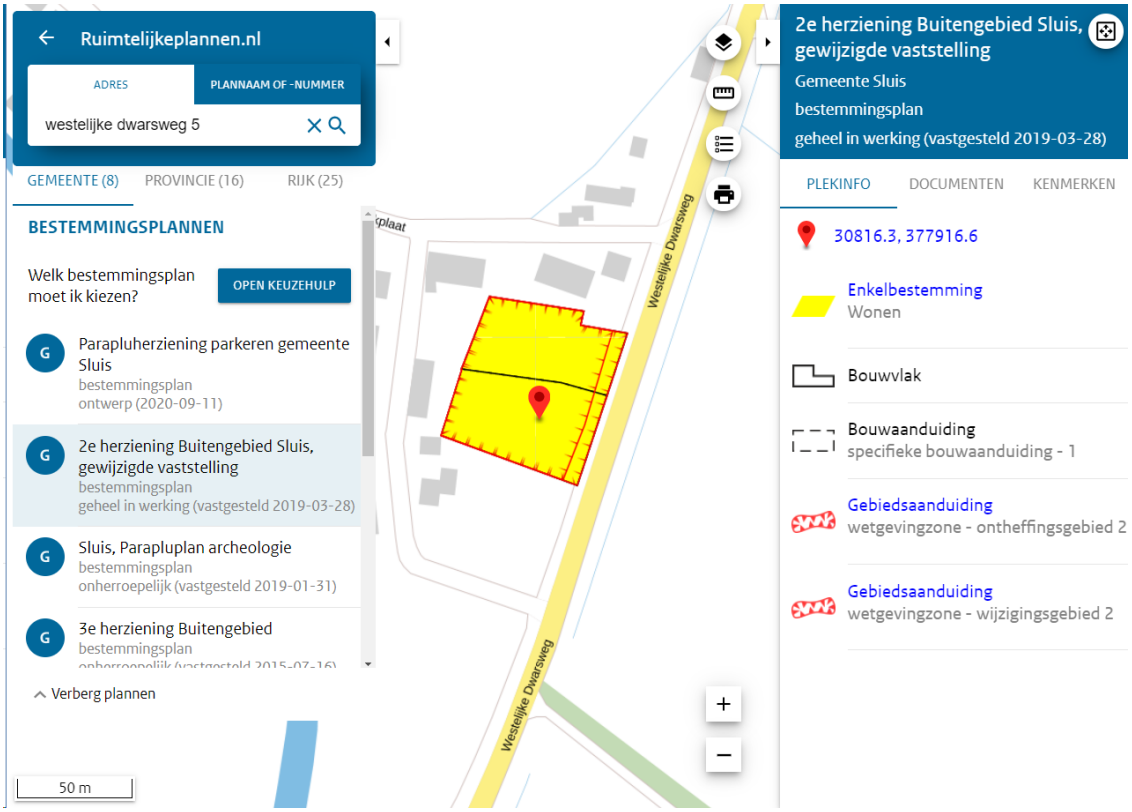
Daarnaast heeft de Afdeling met betrekking tot het houden van duiven uitgesproken dat - zoals ook blijkt uit de uitspraak van de Afdeling van 10 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1214) - het houden van maximaal 250 duiven als kleinschalig kan worden beschouwd. In de genoemde uitspraak heeft de Afdeling de uitspraak van de rechtbank Zeeland - West-Brabant van 20 januari 2015 (ECLI:NL:RBZWB:2015:313) bevestigd dat het aantal geringde duiven op het perceel beperkt moet worden en blijven tot 250.

1e gewijzigde vaststelling 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied (2017)
De gemeenteraad heeft voor het plandeel met de bestemming 'Wonen' voor het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat op 24 mei 2017 de 2e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vastgesteld. De aanleiding hiervoor was de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling) van 14 december 2016.
In deze gewijzigde vaststelling heeft de raad bedoeld te voldoen aan de opdracht van de Afdeling om een nieuwe regeling vast te stellen. Daarbij is één bestemmingsvlak Wonen aan het perceel toegekend.

Beroepsprocedure gewijzigde vaststelling 2017
De eigenaar van het zuidelijk deel van het perceel Westelijke Dwarsweg 5 heeft beroep aangetekend tegen de gewijzigde vaststelling van de 2e herziening door de raad, omdat ten onrechte aan het deel van het perceel waarvan hij eigenaar is geen afzonderlijk bestemmingsvlak met de bestemming Wonen is toegekend, maar één bestemmingsvlak aan zijn perceel en dat van zijn kinderen is toegekend. Omdat op het noordelijk deel van het perceel al meer bebouwing aanwezig is dan de 120 m2 die als gevolg van de regels zijn toegestaan, is het niet mogelijk bijgebouwen op het zuidelijk perceeldeel te bouwen.

De Afdeling heeft op 17 oktober 2018 uitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2018:3336) in de beroepsprocedure van het gewijzigde vaststellingsbesluit 2017. De Afdeling heeft het besluit van de gemeente Sluis van 24 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "2e herziening Buitengebied Sluis, gewijzigde vaststelling" vernietigd en de raad opgedragen om binnen 26 weken na de uitspraak een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen. De Afdeling heeft overwogen dat de raad het in de toelichting verwoorde standpunt dat voor het toestaan van extra bebouwing geen ruimtelijke argumenten bestaan niet voldoende heeft onderbouwd. Dat het toestaan van extra bebouwing in strijd is met het algemene uitgangspunt dat een generieke toename van bebouwing in het buitengebied bij de woonfunctie niet wenselijk is, is in dit geval voor dat oordeel onvoldoende. De raad heeft daarmee slechts in zijn algemeenheid een belang genoemd waaraan hij bij het nemen van het besluit waarde heeft toegekend, maar niet is gebleken dat hij heeft onderzocht of en in hoeverre het desbetreffende belang in dit geval door de vaststelling van het plan wordt geraakt. In dat verband neemt de Afdeling in het bijzonder in aanmerking dat in het verweerschrift staat dat de raad voorafgaand aan het besluit de mogelijkheden om te komen tot een maatwerkoplossing voor het perceel van de eigenaar/gebruiker heeft verkend, maar dat de raad tot vaststelling van het plan is gekomen, omdat het volgens hem niet mogelijk was om binnen de in de uitspraak van de Afdeling van 14 december 2016 gestelde termijn voor het nemen van een nieuw besluit van 26 weken na de uitspraak tot een maatwerkoplossing te komen. Voorts staat daarin dat een aantal maatwerkoplossingen, dat op termijn voor appellant tot het gewenste resultaat kan leiden, voorhanden is. De Afdeling ziet niet in dat de raad daarover binnen gestelde termijn geen ruimtelijke afweging kon maken.

2e gewijzigde vaststelling 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied (2019)
Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad opnieuw een gewijzigd besluit genomen in het kader van de 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, teneinde te voldoen aan de opdracht van de Afdeling om een nieuw besluit te nemen. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om het perceel planologisch te splitsen, mits voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichting in artikel 26.2 lid s van het bestemmingsplan. Hierbij dient de eigenaar van het zuidelijke perceel het feitelijke gebruik van het noordelijke perceel te staken en gestaakt te houden en dienen beide percelen van elkaar gescheiden te worden door een fysieke afscheiding over het gehele perceel. Op de verbeelding zijn beide perceeldelen van elkaar onderscheiden (zie figuur 1.5).



Figuur 1.5. Verbeelding gewijzigde vaststelling 2019 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied

Gekoppeld aan de 'specifieke bouwaanduiding – 1' is een oppervlakte van 120 m^2 bijgebouwen en overkappingen toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (voorwaardelijke verplichting):

- het gebruik van het perceel is feitelijk gesplitst, zodanig dat de eigenaar en/of gebruiker van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding – 1' geen gebruik maakt van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding – 2' en omgekeerd;
- de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding – 1' zijn fysiek afgescheiden van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding – 2' door middel van een aaneengesloten, ononderbroken en niet oversteekbare erfafscheiding over de volle perceelslengte;
- ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding – 2' zijn uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie, niet zijnde een woning, toegestaan tot maximaal de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige oppervlakte.

Beroepsprocedure gewijzigde vaststelling 2019
Tegen de gewijzigde vaststelling 2019 is opnieuw beroep aangetekend door de eigenaar/gebruiker van het zuidelijk perceeldeel. Tijdens de zitting bij de Afdeling op 26 juni 2020 bleek dat de Afdeling niet kan instemmen met de regeling uit het herstelbesluit 2019. De Afdeling heeft de gemeente ter zitting opdracht gegeven om een nieuw voorstel te doen voor de bestemmingsregeling. Dat voorstel is toegestuurd aan partijen. In bijlage ... is het betreffende voorstel opgenomen.

Samengevat luidt het voorstel wat betreft de toelaatbare (bij)gebouwen:
- voor het zuidelijk perceeldeel:
    1. aan het zuidelijk perceeldeel wordt de bestemming Wonen toegekend; hier mag één burgerwoning worden gebouwd;
    2. de standaard bijgebouwenregeling wordt van toepassing: de oppervlakte bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 120 m2;
    3. de maximale goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen en overkappingen bedraagt conform de algemene regeling respectievelijk 4 en 8 meter;
- voor het noordelijk perceeldeel:
    1. wordt de bestemming Wonen met de aanduiding 'erf' toegekend;
    2. de huidige en legaal gebouwde gebouwen mogen worden behouden en afzonderlijk gebruikt.

Voor het houden van duiven is in het voorstel een maximum opgenomen van 250 geringde duiven voor het noordelijk en zuidelijk perceeldeel gezamenlijk. Dat maximum volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 10 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1214). Daarin heeft de Afdeling bepaald dat het houden van maximaal 250 duiven past binnen de bestemming Wonen op een perceel. Een groter aantal te houden duiven is daarmee in strijd.
Voorgesteld wordt om een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 7' op de verbeelding op te nemen, voor het totale perceel Westelijke Dwarswag 5. Daaraan gekoppeld wordt in de gebruiksregels vastgelegd dat binnen de betreffende aanduiding maximaal 250 geringde duiven gehouden mogen worden.

Omdat niet alle partijen daarmee konden instemmen, is het voorstel voor aanpassing van de regeling op een nieuwe zitting op 6 november 2020 behandeld en besproken. Tijdens deze zitting is - met het oog op het zo veel mogelijk terugdringen van potentiële overlast als gevolg van de duiven - afgesproken dat aanvullend wordt bepaald dat op het zuidelijk perceeldeel maximaal 20 m2 van de bijgebouwen gebruikt mag worden voor het houden van duiven; zijnde de op dat moment aanwezige gebouwen die werden gebruikt voor het houden van duiven.
Tijdens de zitting heeft de Afdeling de raad de gelegenheid geboden een nieuw besluit te nemen op basis van artikel 6.19 Awb.

1.3 Conclusie beroepsprocedures

Op basis van de planologische voorgeschiedenis en de diverse uitspraken van de Afdeling dienen de volgende onderwerpen te worden onderscheiden voor de planologische regeling van het perceel Westelijke Dwarsweg 5 in Hoofdplaat:
- de bouwmogelijkheden op het zuidelijk en het noordelijk perceeldeel;
- de mogelijkheden tot het houden van duiven op het perceel.

Uit de zitting van 26 juni 2020 bij de Afdeling kan worden geconcludeerd dat een regeling met een voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied, gewijzi8gde vaststelling (vastgesteld 28 maart 2019) niet houdbaar is. Het voorstel dat de gemeente na de zitting van 26 juni 2020 aan partijen heeft toegestuurd is een goede basis voor de definitieve planologische regeling, zo is door de Afdeling aangegeven tijdens de zitting op 6 november 2020.

Hoofdstuk 2 Uitwerking bestemmingsregeling

2.1 Algemeen

Naar aanleiding van hetgeen besproken is op de zitting van 6 november 2020 bij de Afdeling, wordt de volgende planologische regeling opgenomen.

- Het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat wordt planologisch gesplitst in een noordelijk en zuidelijk perceel.
- Ter plaatse van het zuidelijk perceel is maximaal één burgerwoning toegestaan met daarbij een oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij de woning van ten hoogste 120 m².
- Ter plaatse van het noordelijke perceel wordt de bestemming 'Wonen' toegekend met de aanduiding 'erf' (zodat hier geen woning gerealiseerd mag worden) en hier mogen de bestaande en legale gebouwen aanwezig zijn en afzonderlijk worden gebruikt.
- Ter plaatse van het gehele perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat wordt de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen-7' opgenomen. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding maximaal 250 geringde duiven hobbymatig gehouden mogen worden.
- Voor het zuidelijk perceeldeel wordt bepaald dat ten hoogste een oppervlakte van 20 m2 bijgebouwen mag worden gebruikt voor het houden van duiven.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de vertaling van deze uitgangspunten in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan Buitengebied.

2.2 Aanpassingen verbeelding

De door de gemeenteraad bij besluit van 28 maart 2019 vastgestelde verbeelding wordt op de volgende wijze aangepast:

- Voor de zuidelijke en noordelijke perceeldelen worden twee bestemmingsvlakken opgenomen: daardoor wordt benadrukt dat voor beide perceeldelen een afzonderlijk bestemmingsregiem geldt en dat de bijgebouwenregeling, waarmee maximaal 120 m2 bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt, alleen voor het zuidelijk perceeldeel geldt.
- Aan het zuidelijk perceeldeel (kad. perceel 2273) wordt de bestemming Wonen toegekend. Dit perceel wordt bovendien voorzien van een bouwvlak, waarbinnen één woning is toegestaan en waarbinnen de bijgebouwen moeten worden gebouwd.
- Op het noordelijk perceeldeel (kad. percelen 2272, 679 en 1038) wordt de bestemming 'Wonen - Erf' opgenomen. Door het onderscheid tussen het zuidelijk perceeldeel met de woning en het noordelijk perceeldeel zonder woning op bestemmingsniveau vast te leggen, wordt benadrukt dat het twee verschillende bestemmingsregiems met eigen regels betreft.
- Op het totale perceel (zuidelijke en noordelijke perceeldelen gezamenlijk) wordt de (overige) aanduiding 'houden van duiven' opgenomen om daarmee te regelen dat op het totale perceel maximaal 250 geringde duiven mogen worden gehouden.

- Op het zuidelijke perceeldeel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 7' opgenomen; in de algemene aanduidingsregels wordt voor deze aanduiding bepaald dat de oppervlakte bijgebouwen die gebruikt mag worden voor het houden van duiven (op dit perceeldeel) maximaal 20 m2 bedraagt.
- De 'wetgevingszone wijzigingsgebied 2' vervalt, omdat de daaraan gekoppelde wijzigingsbevoegdheid (voor de realisatie van landschapscamping) is vervallen uit het bestemmingsplan Buitengebied.
- De 'specifieke bouwaanduiding - 1' vervalt.

De opgenomen 'wetgevingszone ontheffingsgebied 2' wordt gehandhaafd, evenals de daaraan gekoppelde mogelijkheden om aquacultuur in bassins mogelijk te maken (op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 45.3 van het bestemmingsplan Buitengebied.

2.3 Aanpassingen regels

Algemeen
In de bij het onderhavige wijzigingsbesluit behorende regels worden de regels van het bestemmingsplan Buitengebied, inclusief de 2e herziening van overeenkomstige toepassing verklaard voor het plangebied, zijnde het perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat, bestaande uit de kadastrale percelen 679, 1038 2272 en 2273.

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals dat luidt na de 2e herziening wordt de begripsbepaling van 'bestemmingsplan' aangepast, in die zin dat ook het onderhavige herstelbesluit daaraan wordt toegevoegd.
Daarnaast wordt een begripsbepaling 'plan' opgenomen, zijnde het onderhavige herstelbesluit.

Bebouwingsregeling
Doordat twee bestemmingsvlakken (Wonen en Wonen - Erf) worden toegekend en alleen op het zuidelijk perceeldeel een bouwvlak wordt opgenomen, is krachtens artikel 26.2 uitsluitend op het zuidelijk plandeel een woning mogelijk. Hier is bovendien de algemene bijgebouwenregeling uit artikel 26.2 lid l van toepassing, op grond waarvan maximaal 120 m2 bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Voor het noordelijk perceeldeel, waar de bestemming 'Wonen - Erf' is opgenomen, geldt op basis van de regels van het basisplan dat geen woning mag worden gebouwd en dat slechts de bestaande oppervlakte bijgebouwen is toegestaan.
Gekozen is voor het opnemen van de bestemming 'Wonen - Erf' om het onderscheid qua gebruik en bouwen op bestemmingsniveau juridisch zo duidelijk mogelijk vast te leggen. Met deze bestemming wordt het gebruik van de gronden op het noordelijk perceeldeel gericht op een aan het Wonen ondergeschikt gebruik van het erf. Bij het begrip Erf gaat de gemeente uit van de definitie zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht:

> *'Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.'*

In de onderhavige situatie is sprake van een erf dat behoort bij het perceel Westelijke Dwarsweg 5 in Hoofdplaat.

Houden van duiven

Om de gewenste regeling met betrekking tot het houden van de duiven in het bestemmingsplan te vertalen, wordt gekoppeld aan de op het totale perceel en beide bestemmingsvlakken op te nemen aanduiding 'houden van duiven' aan artikel 44 een nieuw lid toegevoegd, waarin wordt bepaald dat binnen de gronden met de aanduiding 'houden van duiven' ten hoogste 250 geringde duiven gehouden mogen worden.

Zoals besproken ter zitting bij de Afdeling op 6 november 2020 wordt gekoppeld aan de nieuwe aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 7' in de gebruiksregels bepaald dat van de maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen op het zuidelijk perceeldeel ten hoogste 20 m2 mag worden gebruikt voor het houden van duiven. Daarmee wordt impliciet het aantal te houden duiven op het zuidelijk perceeldeel begrensd.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Voorstel aanpassing bestemmingsregeling 2020 ten behoeve van zitting Afdeling Bestuursrechtspraak

BIJLAGE 1) voorstel planologische regeling Westelijke Dwarsweg 5 Hoofdplaat

Het gehele perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat is opgedeeld in een zuidelijk en noordelijk perceel conform de onderstaande onderverdeling:
Zuidelijke perceel: het gedeelte van de Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat waar in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2de herziening) de specifieke bouwaanduiding -1 aan is toegekend.
Noordelijk perceel: het gedeelte van de Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat waar in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2de herziening) de specifieke bouwaanduiding -2 aan is toegekend.

Planologische regeling zuidelijke perceel:

- aan het zuidelijk perceel van appellant wordt de bestemming 'Wonen' toegekend en hier mag één burgerwoning worden gerealiseerd;
- voor perceel van appellant, het zuidelijk perceel, wordt de standaard erfbebouwingsmogelijkheden van toepassing verklaard (de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij de woning bedraagt ten hoogste 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 120 m^2);
- Conform de geldende bouwregels mogen de bijgebouwen een goothoogte hebben van 4 meter en een totale bouwhoogte van 8 meter.

Planologische regeling noordelijke perceel:

- aan het noordelijk perceel wordt de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' toegekend;
- Voor het noordelijk perceel wordt bepaald dat de huidige en legale gebouwen mogen worden behouden en afzonderlijk worden gebruikt.

Planologische regeling maximumaantal toegestaan aantal (geringde duiven):
Ter borging van het maximumaantal toegestane (geringde) duiven op het gehele perceel Westelijke Dwarsweg 5 te Hoofdplaat de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 7' op de verbeelding toegevoegd aan de verbeelding van het bestemmingsplan.

Hierbij komt het artikel 26.4 onder i van het bestemmingsplan als volgt aangepast (hetgeen onderstreept is betreffen de aanpassingen):
"*Artikel 26.4 onder i:*
de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1 t/m 7 mogen voor de volgende economische nevenactiviteiten dan wel hobbymatige activiteiten worden benut, waarbij de vloeroppervlakte ten behoeve van de economische nevenactiviteiten dan wel hobbymatige activiteiten ten hoogste mag bedragen:

Aanduiding	Activiteit	Vloeroppervlakte	Aantal
Specifieke vorm van wonen-1	workshops	250 m2	
Specifieke vorm van wonen-2	verblijfsrecreatie	In bestaand gebouw	
Specifieke vorm van wonen-3	geluidstudio	50 m2	
Specifieke vorm van wonen-4	Huisverkoop workshops	150 m2 150 m2	
Specifieke vorm van wonen-5	Toeleverancier aan of afnemer van agrarische bedrijven	350 m2	
Specifieke vorm van wonen-6	valkenier	275 m2	
Specifieke vorm van wonen-7			250 geringde duiven

"

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Bestaande regels van toepassing

1. De volgende regels zijn onverkort van toepassing op het plan:
a. het bestemmingsplan "Buitengebied" met identificatienummer NL.IMRO.1714.001bpbui10-VG01;
b. de 2e herziening Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.1714.2eherzbpbui14-VG01;
c. de 2e herziening Buitengebied, 2e gewijzigde vaststelling met identificatienummer NL.IMRO.17 14.2eherzbpbui-VG04.

Artikel 2 Aanvulling artikel 1 Begrippen

1. Aan artikel 1 lid 1.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt het volgende toegevoegd:
   "en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML - bestand (nummer NL.IMRO.1714.2eherzbpbui14-VG05) met de bijbehorende regels".

2. Aan artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt een nieuwe begripsbepaling 1.96 toegevoegd, luidende:
   '1.96 het plan
   het bestemmingsplan '2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, 3e gewijzigde vaststelling' met 'NL.IMRO.1714.2eherzbpbui14-VG05.'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Aanpassing artikel 26 Wonen

3.1 Aanpassingen lid 26.2 Bouwregels

In artikel 26 Wonen lid 26.2 wordt sublid 's' ingetrokken.

3.2 Aanpassing lid 26.4 Specifieke gebruiksregels

Aan artikel 26.4 wordt een nieuw sublid j toegevoegd, luidende:

'j. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 7' mag van de maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen ten hoogste 20 m2 worden gebruikt ten behoeve van de duivenhouderij, als ecnomische nevenactiviteit of als hobbymatige activiteit.'.

Artikel 4 Nieuw artikel 26a Wonen - Erf

Na artikel 26 wordt een nieuw artikel 26a vastgesteld, luidende:

Artikel 26a Wonen - Erf

26a.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Erf aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als erf.

26a.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;

b. de oppervlakte van alle bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlaktemaat;

c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 meter;

d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 8 meter;

e. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;

f. de bouwhoogte van een stapmolen of van bouwwerken ten behoeve van een paardenbak bedragen ten hoogste 2 meter;

g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijde bedraagt ten hoogste 3 meter.

26a.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. op deze gronden is een paardenbak en/of een stapmolen toegestaan met een totale oppervlakte van ten hoogste 1.200 m2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Aanvulling artikel 44 Algemene aanduidingsregels

In artikel 44 wordt een nieuw lid 44.3 toegevoegd, luidende:

44.3 Houden van duiven

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - houden van duiven' is het houden van ten hoogste 250 geringde duiven toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

1. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
2. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied, 3e gewijzigde vaststelling'.

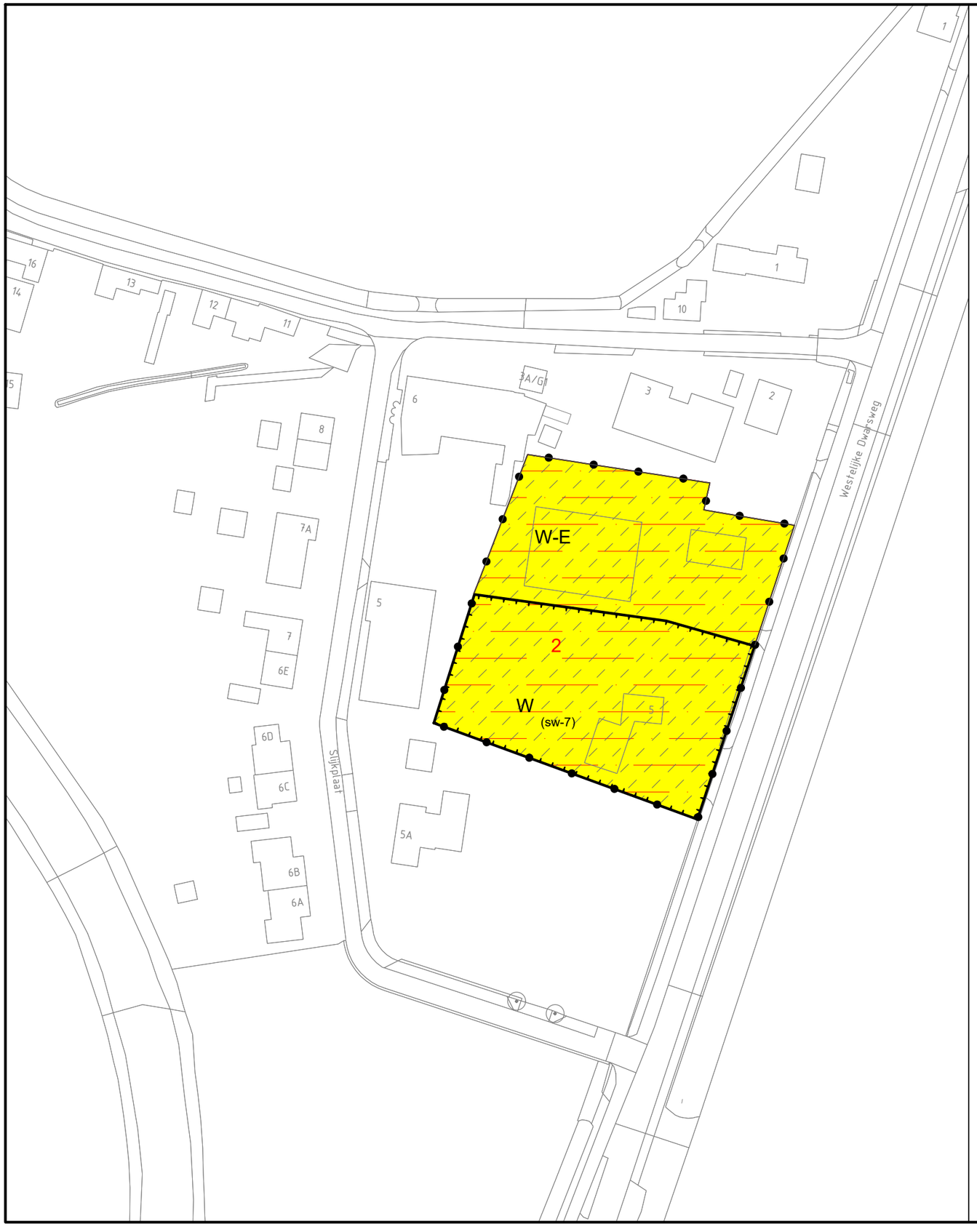
Eindnoten

1. In het verleden ook bekend als Slijkplaat 4 te Hoofdplaat.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

W — Wonen

W-E — Wonen - Erf

Gebiedsaanduidingen

overige zone - houden van duiven

wetgevingzone - ontheffingsgebied 2

Functieaanduidingen

(sw-7) — specifieke vorm van wonen - 7

Bouwvlakken

bouwvlak

GEMEENTE SLUIS

2e herziening bestemmingsplan
Buitengebied, 3e gewijzigde vaststelling
bestemmingsplan

N

project	20201924		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	18-12-2020
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	f.t.	concept	
idn	NL.IMRO.1714.2eherzbpbui14-VG05		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl