

Planschadeverzoeken ten aanzien van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking stand glas".

Emmeloord, 4 november 2003.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De zienswijzen van:

- a. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg;
- b. de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6 te Marknesse; niet delen.

2. De planschadeverzoeken op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van :

- a. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer J.H. Balk, Hertenweg 3 te Kraggenburg;
- b. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg;
- c. de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6 te Marknesse;
- d. de maatschap J.A. Woets en S.A. Woets-Baarda, Steenwijkerweg 12 te Marknesse;
- e. de Stichting Rechtsbijstand namens de maatschap P.J.F. en J.P. van Kampen, Zwarte-meerpad 16 te Kraggenburg;

ten aanzien van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking stand glas overeenkomstig het advies van de SAOZ afwijzen.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies III adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

Op 19 december 2001 is het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking stand glas" onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State. Vorig jaar zijn ten aanzien van dit bestemmingsplan een vijftal verzoeken om planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingediend, namelijk door:

- a. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer J.H. Balk, Hertenweg 3 te Kraggenburg, bij brief van 6 juni 2002;
- b. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg, bij brief van 7 juli 2002;
- c. de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6 te Marknesse, bij brief van 26 juli 2003;
- d. de maatschap J.A. Woets en S.A. Woets-Baarda, Steenwijkerweg 12 te Marknesse, bij brief van 7 november 2002;
- e. de Stichting Rechtsbijstand namens de maatschap P.J.F. en J.P. van Kampen, Zwarte-meerpad 16 te Kraggenburg, bij brief van 12 juni 2002.

(Verder belanghebbenden te noemen.)

Ten aanzien van deze vijf verzoeken is aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (verder: SAOZ) gevraagd advies uit te brengen. Naar aanleiding hiervan heeft de SAOZ de belanghebbenden gehoord en de onroerende zaak c.q zaken opgenomen. In augustus van dit jaar heeft de SAOZ advies uitgebracht over de verzoeken. Vervolgens zijn de adviesrapporten toegezonden aan belanghebbenden met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. De Stichting Rechtsbijstand namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg, en de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6 te Marknesse, hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Probleemstelling.

Belanghebbenden stellen schade te ondervinden als gevolg van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas". Dit bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening ex artikel 30 WRO", waarbij op de gronden met de bestemming "agrarische doeleinden (productiegebied)" de aanduiding "staand glas toegestaan" is komen te vervallen. Derhalve mag op het productiegebied van belanghebbenden, gelegen op gronden in het plangebied van de herziening, geen staand glas meer worden opgericht. Daarnaast is de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid (artikel 15 WRO) voor een tweede dienstwoning komen te vervallen. Belanghebbenden stellen dat met het ontnemen van de mogelijkheid om op het productiegebied staand glas op te richten de agrarische exploitatiemogelijkheden van de bedrijven zijn verminderd, waardoor de bedrijven (gronden en opstallen) in waarde zijn gedaald en dat toekomstige inkomsten worden gederfd.

(Wettelijk) beleidskader.

Artikel 49 WRO bepaalt dat, indien en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit als bedoeld in de artikelen 17 en 19 schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste hoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Bij een inhoudelijke beoordeling komt aan de orde de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Zo dit het geval is wordt beoordeeld of belanghebbende daardoor in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Hiertoe dient de in het geding zijnde planologische maatregel te worden vergeleken met het voorheen geldende regime, waarbij in aanmerking moet worden genomen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisering ervan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, zulks niet noodzakelijkerwijs met zich meebrengt dat dit leidt tot een planologisch nadeliger positie.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.Advies SAOZ.

In de beleidsnota "Glastuinbouwontwikkeling Noordoostpolder" uit 1999 wordt een integrale visie gegeven voor de glastuinbouwsector in Noordoostpolder. Centraal in deze nota staat het voornemen om glastuinbouw te concentreren. De ontwikkeling van glastuinbouw buiten de concentratiegebieden werd onwenselijk geacht. Daarom is het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" vastgesteld. Daarmee verviel de mogelijkheid om buiten de concentratiegebieden staand glas op te richten. Belanghebbenden hadden onder het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening ex artikel 30 WRO" de mogelijkheid om staand glas op te richten. Met het van kracht worden van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" werd deze mogelijkheid ontnomen. De beperking ten opzichte van het oude bestemmingsplan is daarmee een gegeven. Dit betekent dat belanghebbenden in hun agrarische exploitatiemogelijkheden worden beperkt, waardoor zij in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren.

Overigens zij opgemerkt dat geen van de vijf belanghebbenden door het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in hun huidige exploitatie worden beperkt. De planologische verslechtering heeft dan ook uitsluitend betrekking op de vermogenspositie van belanghebbenden, dat wil zeggen op de waarde van het bedrijf.

Vervolgens dient de vraag te worden beantwoord of de schade die is ontstaan door de planologisch nadeliger positie voor vergoeding in aanmerking komt, met andere woorden: of deze schade redelijkerwijze niet of niet geheel ten laste van belanghebbenden dient te blijven.

Het bestemmingsplan Landelijk gebied is onherroepelijk geworden in maart 1983. Ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen heeft uw raad in december 1998 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit betekent dat in ieder geval ruim 15 jaar de mogelijkheid heeft bestaan om staand glas op te richten. Door deze planologische mogelijkheid gedurende deze periode niet te benutten kan belanghebbenden worden tegengeworpen dat zij daarmee het risico hebben aanvaard dat het planologisch regime in dat opzicht voor hen in negatieve zin zou veranderen. Daarbij is het van belang de vraag in hoeverre het

in de lijn der kenbare verwachting heeft gelegen dat de planologische inzichten in die zin zouden wijzigen. Het antwoord hierop kan gevonden worden in het op 4 maart 1993 door gedeputeerde staten van Flevoland vastgestelde "Streekplan Flevoland" en het op 22 juli 1993 door uw raad vastgestelde "Structuurplan Noordoostpolder".

In de planbeschrijving van het streekplan staat onder de rubriek "Concentratiegebieden voor de glastuinbouw" het volgende vermeld: "Omdat aanwijzing van concentratiegebieden voor bepaalde agrarische activiteiten per definitie beperkingen inhoudt dat voor vestiging elders, wordt dit alleen voorgestaan voor zover daar in het kader van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling bijzondere redenen voor zijn. Vooralsnog is dit in verband met agglomeratievoordelen, gewenst ruimtegebruik en landschappelijke overwegingen alleen het geval ten aanzien van glastuinbouw". De percelen van belanghebbenden liggen buiten de gebieden die op de bij het streekplan behorende plankaart zijn aangegeven als concentratiegebieden. Voorafgaand aan de vaststelling heeft het plan ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen.

Ook in het structuurplan zijn concentratiegebieden voor glastuinbouw aangegeven. De percelen van belanghebbenden liggen buiten deze concentratiegebieden. Hun percelen vallen binnen het gebied dat is aangeduid als grootschalig, relatief open landschap met overwegend akkerbouw (gedeelte ten westen van de Oosterringweg en ten noorden van de Zuiderringweg) en als onderdeel van een ontwikkelingsgebied fruit- en boomteelt (gebied ten oosten van Marknesse en ten zuiden van Kraggenburg). Voorafgaand aan de vaststelling heeft het plan ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van zienswijzen.

De mogelijkheid van kassenbouw in de betreffende gebieden heeft geruime periode bestaan, ook nog nadat in 1993 door de provincie en onze gemeente door middel van het streekplan, het structuurplan en vervolgens door de projectmatige planontwikkeling "Luttelgeest I" signalen zijn afgegeven dat concentratie- c.q. ontwikkelingsgebieden voor kassenbouw worden voorgestaan. Om deze reden is de SAOZ van oordeel dat belanghebbenden door langdurig geen gebruik te maken van de bestaande mogelijkheid staand glas op te richten, passief het risico hebben aanvaard dat deze mogelijkheden hen in de nabije toekomst zouden worden ontnomen. In de jurisprudentie wordt in een dergelijke situatie wel gesproken van 'verwijtbaar stilzitten'. Naar het oordeel van de SAOZ is derhalve sprake van feiten en/of omstandigheden, welke rechtvaardigen, dat de schade redelijkerwijze voor rekening van belanghebbenden dient te blijven.

Op grond van voornoemde adviseert de SAOZ uw raad de verzoeken om planschade op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te wijzen.

Zienswijze van de Stichting Rechtsbijstand namens de heer Pronk.

Bij brief van 15 september 2002 is door de Stichting Rechtsbijstand namens de heer Pronk van de Neushoornweg een zienswijze tegen het advies van de SAOZ kenbaar gemaakt. In de zienswijze wordt het volgende gesteld:

1. *men is het er niet mee eens dat het moment van aankoop van Domeinen (27 oktober 1994) als uitgangspunt wordt genomen in het advies.*

Bij het beschrijven van de situatie in het kader van een planschadebeoordeling wordt vrijwel altijd ook de eigendomssituatie en het moment van verkrijgen van het eigendom beschreven. Immers, als bij aankoop de planologische wijziging voorzienbaar is, dan kan het planologisch nadeel worden verdisconteerd in de prijs. De voorzienbaarheid is voldoende aangetoond. Derhalve is het moment van het verkrijgen van het eigendom relevant. Overigens als de heer Pronk eerder het eigendom had verkregen, dan was nog steeds sprake van voorzienbaarheid in combinatie met passieve risicoaanvaarding en was derhalve het verzoek eveneens afgewezen;

2. *men heeft het vermoeden dat het advies van de SAOZ onvoldoende zorgvuldig en welafgewogen tot stand is gekomen.*

Dit standpunt is gebaseerd op het gerucht dat de heer Van Iersel na het horen en het opnemen ter plaatse niet meer werkzaam was bij de SAOZ. De heer Van Iersel is momenteel inderdaad niet meer werkzaam bij de SAOZ, echter pas sinds afgelopen zomer niet meer. De heer Van Iersel heeft het advies inzake het planschadeverzoek van de heer Pronk (en de overige adviezen) zelf afgerond en is pas daarna vertrokken bij de SAOZ;

3. *men is van mening dat het aspect van de tweede bedrijfswoning onvoldoende in het advies is betrokken.*

De vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede dienstwoning in het bestemmingsplan "Landelijk

gebied, herziening ex artikel 30 WRO" is min of meer een 'dode letter'. Deze vrijstelling werd en wordt in de regel niet verleend. Om in aanmerking te komen voor de vrijstelling stelt ons college dat er sprake moet zijn van dermate zwaarwegende argumenten, dat deze vrijstelling in de praktijk nagenoeg niet wordt of kan worden verleend. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" is expliciet overwogen de vrijstelling voor een tweede dienstwoning niet meer op te nemen. Indien er sprake is van de bedoelde zwaarwegende argumenten dient een afweging plaats te vinden in het kader van een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en niet op grond van artikel 15 WRO;

4. *men is het er niet mee eens dat de SAOZ het streekplan en het structuurplan als uitgangspunt nemen in het advies.*

Echter het streekplan en het structuurplan zijn niet als uitgangspunt gehanteerd in het advies. Als uitgangspunt worden de opeenvolgende planologische regimes gehanteerd. Uit de vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes blijkt dat sprake is van een planologisch nadeliger positie. Vervolgens blijkt uit de beoordeling of de schade die hierdoor ontstaat voor vergoeding in aanmerking komt, dat deze schade op grond van voorzienbaarheid redelijkerwijze ten laste van de heer Pronk dient te blijven. Bij het aantonen van de voorzienbaarheid spelen het structuurplan en het streekplan een cruciale rol.

Wij stellen u voor de zienswijze van de Stichting Rechtsbijstand namens de heer Pronk niet te delen.

Zienswijze van de heer Vereecken.

Bij brief van 1 september 2003 is door de heer C.L.R. Vereecken van de Steenwijkerweg een zienswijze tegen het advies van de SAOZ kenbaar gemaakt. In de zienswijze wordt het volgende gesteld:

1. *hij vraagt zich af hoe het mogelijk is dat in een eerdere brief (10 september 2002) zijn verzoek ontvankelijk en gegrond wordt verklaard.*

Dit is niet geheel juist. Op grond van de "Procedureverordening Planschadevergoeding 2000" mag de gemeenteraad het verzoek afwijzen *zonder* advies te hebben ingewonnen bij de SAOZ, indien uit summier onderzoek blijkt dat het verzoek kennelijk ongegrond is. In de brief van 10 september 2000 heeft ons college aangegeven dat niet is gebleken dat het verzoek van de heer Vereecken *kennelijk* ongegrond of *kennelijk* niet-ontvankelijk is en dat derhalve advies zal worden gevraagd aan de SAOZ. De uitkomsten uit het 'summiere onderzoek' hoeven nog niets te zeggen over de inhoud van het advies van de SAOZ en het uiteindelijke besluit. Het is heel goed mogelijk dat de SAOZ, na uitgebreid onderzoek, tot een andere conclusie komt;

2. *hij heeft twijfels bij de gang van zaken met betrekking tot overleg tussen de gemeente en de SAOZ en de verslaglegging door de SAOZ.*

Eén en ander is op de juiste manier verlopen. Evenals de heer Vereecken wordt ook de gemeente gehoord door de SAOZ. In hoofdzaak komt het in deze hoorzitting neer op het verstrekken van relevante informatie als bestemmingsplannen en beleidsstukken. Deze hoorzitting heeft plaatsgevonden voor de hoorzitting bij de heer Vereecken. Daarna heeft er geen inhoudelijk overleg meer plaatsgevonden tussen de gemeente en SAOZ, alleen heeft de gemeente op verzoek van de SAOZ aanvullende informatie toegezonden. Er is sprake geweest van onafhankelijke advisering, mocht de heer Vereecken daaraan twijfelen. Er is ook geen reden te twijfelen aan de inhoud van de verslaglegging door de SAOZ;

3. *hij is het niet eens met de rapportering, in die zin, dat zijn claim gebaseerd is op waardevermindering, zoals die door grondmakelaars wordt gehanteerd.*

De beoordeling of sprake is van recht op planschade op grond van artikel 49 WRO is een volstrekt andere beoordeling dan die van makelaars/taxateurs. Het gaat om een beoordeling op grond van opeenvolgende planologische regimes en niet op grond van de feitelijke situatie, dan wel objecten;

4. *hij is het er niet mee eens dat wordt uitgegaan van de waardedaling van het bedrijf, in plaats van die van de bedrijfswoning, c.q. tweede bedrijfswoning.*

In het planschaderapport wordt terecht uitgegaan van het bedrijf. Immers, zo worden bij de beoordeling de gronden én de bebouwing betrokken. Ten aanzien van de tweede bedrijfswoning merken wij verder nog op dat de vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede dienstwoning in het bestemmingsplan "Landelijk gebied, herziening ex artikel 30 WRO" min of meer een 'dode letter' is. Deze vrijstelling werd en wordt in de regel niet verleend. Om in aanmerking te komen voor de vrijstelling stelt ons college dat er sprake moet zijn van dermate zwaarwegende argumenten, dat deze vrijstelling in de praktijk nagenoeg niet wordt of kan worden verleend. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" is

expliciet overwogen de vrijstelling voor een tweede dienstwoning niet meer op te nemen. Indien er sprake is van de bedoelde zwaarwegende argumenten dient een afweging plaats te vinden in het kader van een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en niet op grond van artikel 15 WRO;

5. *hij is van mening pas geconfronteerd te zijn met de wijziging van de bouwmogelijkheden bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan en dat de in het advies aangehaalde plannen (streekplan/structuurplan) niet dezelfde impact hadden als het bestemmingsplan.*

Het streekplan en het structuurplan hebben inderdaad niet dezelfde (rechts-)gevolgen als het bestemmingsplan. Dat is echter ook niet de reden waarom deze plannen worden genoemd. Zij hebben tot doel aan te tonen dat het voorzienbaar was dat het planologisch regime, in dit geval het bestemmingsplan, zou wijzigen, in die zin, dat de mogelijkheid staand glas op te richten zou komen te vervallen. Naar onze mening wordt dit voldoende aangetoond.

Weliswaar kan het feitelijk zo zijn dat de heer Vereecken niet op de hoogte was van de ontwikkelingen met betrekking tot concentratie van glastuinbouw en daar dus pas mee geconfronteerd werd bij de bestemmingsplanprocedure, echter dat is niet relevant. Het gaat er om of de heer Vereecken redelijkerwijze daarvan op de hoogte had kunnen zijn. Zoals ook de SAOZ betoogd is dit het geval, aangezien zowel het streek- als het structuurplan op de juiste wijze terinzage zijn gelegd met daarbij de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Bovendien wijst de projectmatige ontwikkeling van Luttelgeest I ook in de richting van het concentratiebeleid;

6. *hij is voorts van mening dat hem geen 'verwijtbaar stilzitten' kan worden tegengeworpen, aangezien hij vanaf het begin van de procedure gereageerd heeft tegen het bestemmingsplan "Landelijk gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas".*

Het gaat er hier echter niet om of de heer Vereecken al of niet heeft gereageerd tegen het bestemmingsplan. Het gaat er hier om of de heer Vereecken serieuze stappen heeft ondernomen om staand glas te realiseren in de periode tussen het bekend worden van het voorgestane provinciale en gemeentelijke concentratiebeleid ten aanzien van staand glas en het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Zoals betoogd betreft dit een periode van ruim 15 jaar.

Wij stellen u voor de zienswijze van de heer Vereecken niet te delen

Communicatie.

- Uitgaande brief aan de belanghebbenden.

Achterliggende documenten.

- De vijf genoemde verzoeken om planschadevergoeding.
- De vijf genoemde adviesrapporten van de SAOZ.
- De twee genoemde zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

overwegende dat de volgende verzoeken om planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn ingediend:

- a. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer J.H. Balk, Herteweg 3 te Kraggenburg, bij brief van 6 juni 2002;
- b. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg, bij brief van 7 juli 2002;
- c. de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6 te Marknesse, bij brief van 26 juli 2003;
- d. de maatschap J.A. Woets en S.A. Woets-Baarda, Steenwijkerweg 12 te Marknesse, bij brief van 7 november 2002;
- e. de Stichting Rechtsbijstand namens de maatschap P.J.F. en J.P. van Kampen, Zwartemeerpad 16 te Kraggenburg, bij brief van 12 juni 2002;

dat op deze verzoeken de "Procedureverordening Planschadevergoeding 2000" van toepassing is;

dat overeenkomstig de procedureverordening de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) gevraagd is advies uit te brengen ten aanzien van deze verzoeken;

dat de SAOZ bij brieven van 13 augustus 2003 haar adviezen heeft uitgebracht;

dat overeenkomstig de procedureverordening de adviezen zijn toegezonden aan belanghebbenden en dat zij daarbij in de gelegenheid zijn gesteld gedurende een periode van vier weken zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het advies;

dat door de Stichting Rechtsbijstand namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg, bij brief van 15 september 2003 en door de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6 te Marknesse, bij brief van 1 september 2003 van deze gelegenheid gebruik is gemaakt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2003, no. 14379-1;

gelezen de schriftelijke zienswijze van de Stichting Rechtsbijstand namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg, bij brief van 15 september 2003;

gelezen de schriftelijke zienswijze van de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6 te Marknesse, bij brief van 1 september 2003;

gelet op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gelet op het bepaalde in de "Procedureverordening Planschadevergoeding 2000";

B E S L U I T:

1. De zienswijzen van:
 - a. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg;
 - b. de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6 te Marknesse; niet delen.
2. De planschadeverzoeken op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van :
 - a. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer J.H. Balk, Herteweg 3 te Kraggenburg;
 - b. de Stichting Rechtsbijstand namens de heer G.H.M. Pronk, Neushoornweg 27 te Kraggenburg;
 - c. de heer C.L.R. Vereecken, Steenwijkerweg 6 te Marknesse;
 - d. de maatschap J.A. Woets en S.A. Woets-Baarda, Steenwijkerweg 12 te Marknesse;

