

Verzoek bouw dienstwoning
Fabrieksweg 11 Emmeloord.

Emmeloord, 1 juni 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Het verzoek van Langhout & Wiarda Juristen, namens Molnopex BV, om vrijstelling ex artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van de bouw van een dienstwoning op het perceel Fabrieksweg 11 te Emmeloord af wijzen.

Advies raadscommissie.

[..]

Aanleiding.

Door Langhout & Wiarda Juristen is bij brief van 17 februari jl., namens Molnopex BV, bij ons college een verzoek om planologische medewerking ingediend ten behoeve van de bouw van een dienstwoning op het perceel Fabrieksweg 11 te Emmeloord. In een brief d.d. 2 maart 2004 hebben wij te kennen gegeven dat wegens evidente strijd met het bestemmingsplan en gevoerd beleid geen medewerking kon worden verleend en dat wij derhalve niet bereid waren een voorstel aan uw raad te doen, tenzij aanvrager dit uitdrukkelijk zou wensen. Bij brief van 31 maart 2004, binnengekomen op 1 april 2004, heeft Langhout & Wiarda Juristen, namens Molnopex BV, verzocht het verzoek voor te leggen aan uw raad.

Probleemstelling

De heer W. Mol is sinds begin 2002 directeur-groootaandeelhouder van Molnopex BV. De heer Mol woont nu in Bant en hij wil graag bij zijn bedrijf gaan wonen en derhalve een dienstwoning bouwen op het bedrijfsperceel, Fabrieksweg 11 te Emmeloord. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van een dienstwoning niet mogelijk. Er zou alleen een dienstwoning gebouwd kunnen worden indien uw raad besluit vrijstelling te verlenen met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

(Wettelijk) beleidskader.

Op het perceel Fabrieksweg 11 is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zuidervaart" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 30 augustus 2001 door uw raad vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 15 februari 2002. Ten aanzien van dienstwoningen wordt in lid 2 van artikel 3, Bedrijfsdoeleinden I en II, het volgende gesteld:

2. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 van ten hoogste één bij het bedrijf benodigde dienstwoning, met dien verstande dat:*
 - a. *deze vrijstelling geldt tot 1 januari 2002;*
 - b. *(...)*

Verder is in dit kader nog relevant dat uw raad op 29 augustus 2002 het "Paraplu-bestemmingsplan ten behoeve van het uitsluiten van dienstwoningen op bedrijventerreinen" (verder: het parapluplan) heeft vastgesteld. Daarmee is het bouwen van een dienstwoning uitgesloten op alle bedrijventerreinen binnen de gemeente. De enige uitzondering hierop zijn de woon-werk-clusters op Ecopark. Dit parapluplan is een voortvloeiende van een beleidslijn die reeds in maart 1998 is ingezet.

In artikel 19 lid 1 WRO wordt het volgende gesteld:

De gemeenteraad kan (...) ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Reeds in maart 1998 heeft ons college besloten de bouw van dienstwoningen op bedrijventerreinen uit te willen sluiten. Hierbij hebben wij ervoor gekozen voor zittende bedrijven een ruimhartige overgangstermijn te hanteren. Dit heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat pas op 23 mei 2002 het "Paraplu-bestemmingsplan ten behoeve van het uitsluiten van dienstwoningen op bedrijventerreinen" ter inzage is gelegd. Dit paraplu-bestemmingsplan bevat 29 partiële herzieningen van bestemmingsplannen, waardoor de bouw van dienstwoningen op nagenoeg alle bedrijventerreinen binnen Noordoostpolder de bouw van een dienstwoning wordt uitgesloten.

Voor de overige bestemmingsplannen betreffende bedrijventerreinen was reeds een herziening in procedure of onherroepelijk. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zuidervaart", dat van toepassing is op het perceel Fabrieksweg 11 te Emmeloord. Dit bestemmingsplan is op 30 augustus 2001 door uw raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is nog tot 1 januari 2002 de mogelijkheid geboden een dienstwoning te bouwen.

Dit betekent dat Molnopex BV van 1972 tot 1 januari 2002 in de gelegenheid is geweest een dienstwoning te bouwen. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zuidervaart" heeft de formele bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dit betekent dat het bestemmingsplan enkele malen ter inzage heeft gelegen. Weliswaar is belanghebbende niet persoonlijk, schriftelijk op de hoogte gesteld, echter deze terinzageleggingen zijn op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Derhalve wist de heer Mol of had hij redelijkerwijs kunnen weten dat de mogelijkheid tot het bouwen van een dienstwoning zou komen te vervallen. Desondanks heeft hij destijds geen actie ondernomen om nog tijdig tot de bouw van een dienstwoning te komen.

Er is in het verleden een duidelijke keuze gemaakt de bouw van dienstwoningen op bedrijventerreinen uit te sluiten. Deze keuze is door uw raad bevestigd door het vaststellen van bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, waar de bouw van dienstwoningen niet meer is toegestaan en door het vaststellen van het paraplu-plan. De reden hiervoor is de beperkende werking die uitgaat van woningen op bedrijfsactiviteiten in verband met milieuwetgeving. Verder is het goed mogelijk - en in de praktijk ook gebleken - dat bewoners van dienstwoningen bezwaar maken tegen uitbreidingsplannen van bedrijven. Het heeft er echter ook mee te maken dat het afstoten van dienstwoningen aan derden, waardoor zelfstandige woningen op bedrijventerreinen ontstaan, een ongewenste ontwikkeling is.

Om toch een dienstwoning te kunnen bouwen, zou vrijstelling verleend moeten worden van het bestemmingsplan. Wij zien echter geen redenen om in het geval van Molnopex BV af te wijken van deze uitdrukkelijk gekozen en consequent gevolgde beleidslijn. Zowel uit de brief van Langhout & Wiarda Juristen als uit het gesprek met belanghebbende en de betrokken portefeuillehouder, is niet gebleken van bijzondere feiten en/of omstandigheden die in dit specifieke geval een afwijking van het beleid rechtvaardigen. Er is geen directe (bedrijfseconomische) noodzaak of sprake van andere omstandigheden die het wonen bij het bedrijf vereisen. De argumenten die genoemd worden kunnen evenzeer gelden voor andere ondernemers in Noordoostpolder. Dat het gezien de manier van bedrijfsvoering van Molnopex BV gewenst is dat de directeur bij het bedrijf woont is, is op zichzelf geen argument om aan het verzoek mee te werken.

Het meewerken aan het verzoek zou bovendien juist weer een precedent scheppen ten aanzien van het bouwen van dienstwoningen op bedrijventerreinen.

In een aanvullende brief van Langhout & Wiarda van 11 mei 2004 wordt verwezen naar de plannen van een projectontwikkelaar voor het bouwen van woningen met bedrijfsruimten op het voormalige KZIJ-terrein in Kraggenburg. Men is van mening dat als de gemeente hier medewerking aan verleend, ook aan zijn verzoek meegewerkt dient te worden. Ons college heeft reeds een positief principebesluit genomen ten aanzien van de herontwikkeling van het voormalige KZIJ-terrein. Van een vergelijkbare situatie is echter om navolgende redenen geen sprake:

1. er doet zich met betrekking tot Kraggenburg een uitgelezen mogelijkheid voor om een aaneengesloten en verwaarloosd stuk bedrijventerrein op een hoogwaardige manier te herontwikkelen;
2. er is sprake van een afgerond plangebied waar in een goede onderlinge samenhang een ruimtelijk plan kan worden gemaakt van hoge stedenbouwkundige kwaliteit;

3. het plan is een impuls voor ondernemend Kraggenburg;
4. een kwalitatief hoogstaande herontwikkeling van het terrein is zonder de mogelijkheid om woningen te bouwen financieel niet haalbaar.

Met name uit de onder 1 en 2 genoemde argumenten blijkt dat geenszins sprake is van een vergelijkbare situatie, zeker niet waar het individuele wensen van ondernemers betreft om een bedrijfswoning te bouwen.

Financiën/Planning.

n.v.t.

Communicatie.

Uitgaande brief aan Langhout & Wiarda Juristen.

Achterliggende documenten.

1. Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zuidervaart" (relevante voorschriften);
2. "Paraplu-bestemmingsplan ten behoeve van het uitsluiten van dienstwoningen op bedrijven-terreinen" (gedeelte uit de toelichting);
3. Uitgaande brief aan Langhout & Wiarda Juristen met collegestandpunt, d.d. 2 maart 2004.

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

