

Verzoek vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel Steenwijkerweg 6 te Marknesse.

Emmeloord, 20 juni 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. Géén medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning van 13 juni 2003;
2. Onderstaande randvoorwaarden inzake de bouw van een tweede bedrijfswoning vaststellen:
 - a) de tweede bedrijfswoning dient gesitueerd te worden binnen de erfsituatie van maximaal 1 hectare van het perceel Steenwijkerweg 6;
 - b) de gehele tweede bedrijfswoning dient op een afstand van maximaal 25 meter van de bedrijfsgebouwen van het perceel Steenwijkerweg 6 te worden gesitueerd;
 - c) de tweede bedrijfswoning is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 - d) de tweede bedrijfswoning moet aan dezelfde uitweg zijn gelegen;
 - e) de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 1200 m³ bedragen;
 - f) de tweede bedrijfswoning dient dezelfde verschijningsvorm te hebben als de bestaande bedrijfswoning;
 - g) de tweede bedrijfswoning dient in dezelfde lijn als de huidige bedrijfswoning te worden gebouwd.
3. De familie Vereecken informeren omtrent uw standpunt.

Advies raadscommissie.

De fractie van ONS adviseert positief ten aanzien van het voorgestelde; de overige fracties maken een voorbehoud.

Aanleiding.

In de raadsvergadering van 24 oktober 2002 heeft u uitgesproken medewerking te willen verlenen aan een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel Steenwijkerweg 6 te Marknesse. Bij brief van 13 juni 2003 heeft de familie Vereecken een schetsplan van een woning met een bijbehorende situatieschets ingediend. Naar aanleiding van deze brief heeft het college per brief van 22 juli 2003 (verzonden 30 juli 2003) aangegeven dat zij uit de aangeleverde situatieschets concludeert dat het niet gaat om een tweede bedrijfswoning maar om een nieuw te bouwen woning op een nieuw op te richten bouwperceel en dat hier derhalve geen medewerking aan verleend kan worden. De aangeleverde situatieschets geeft aan dat de woning aan de andere kant van de productiekavel gesitueerd dient te worden. Dit betreft een afstand van ruim 150 meter ten opzichte van het bouwperceel Steenwijkerweg 6. Het college heeft in deze brief tevens aangegeven dat er onder voorwaarden nog steeds de mogelijkheid bestaat om middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO een tweede dienstwoning op te richten. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft aan dat het college niet bevoegd was om te beslissen op dit verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft verder aan dat de raad op 24 oktober 2002 weliswaar het voorstel van het college om de vrijstelling te weigeren heeft verworpen, maar geen besluit heeft genomen om de vrijstellingsprocedure te starten noch een ruimtelijke onderbouwing heeft vastgesteld.

Probleemstelling.

Per brief van 13 juni 2002 heeft de familie Vereecken een verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO ingediend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel Steenwijkerweg 6 te Marknesse. Per brief van 22 juli 2003 (verzonden 30 juli 2003) heeft het college hierover een besluit genomen. In haar uitspraak heeft de AB van de Raad van State bepaald dat het college onbevoegd was om hierover een besluit te nemen. Gelet hierop wordt het verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO ter beoordeling aan u voorgelegd.

(Wettelijk) beleidskader.

Op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de raad bevoegd om een verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO te beoordelen.

Verzoek.

Per brief van 13 juni 2003 heeft de familie Vereecken een verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO ingediend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Het verzoek is gepaard gegaan met een schetsplan van de gewenste woning en een situatieschets (zie de ter inzage gelegde schets).

Bestemmingsplan.

Ten tijde van het indienen van het verzoek door de familie Vereecken was het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" van toepassing op het perceel Steenwijkerweg 6 te Marknesse. Aan weerszijden van de Steenwijkerweg lag de bestemming "agrarische doeleinden, bouwstroken" met daarachter een bestemming "agrarische doeleinden, productiegebied". In artikel 4, lid 2 van de voorschriften is bepaald dat binnen de bestemming "agrarische doeleinden, bouwstroken" de maximale oppervlakte van één bouwperceel 1 hectare mag bedragen. In artikel 4, lid 7 van de voorschriften is bepaald dat de gronden met een bestemming "agrarische doeleinden, bouwstroken" die niet worden gebruikt als bouwperceel worden aangemerkt als "agrarische doeleinden, productiegebied".

Op gronden met de bestemming "agrarische doeleinden, productiegebied" mogen geen gebouwen worden gebouwd. Andere bouwwerken met een maximum hoogte van 1.50 meter zijn toegestaan als ze ten dienste van de bestemming staan. In het bestemmingsplan zit geen binnenplanse vrijstelling opgenomen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning.

In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" heeft het perceel Steenwijkerweg 6 de bestemming "agrarisch gebied" gekregen nader aangeduid met een bebouwingsvlak. Op de gronden buiten het bebouwingsvlak mogen geen gebouwen worden opgericht. Buiten het bebouwingsvlak mogen hagelnetten worden opgericht tot een maximale hoogte van 4.50 meter en overige andere bouwwerken tot een maximale hoogte van 1.50 meter.

In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" zit geen binnenplanse vrijstelling opgenomen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Uit de situatietekening bij het verzoek van 13 juni 2003 is af te leiden dat de locatie voor de bouw van de tweede bedrijfswoning gelegen is aan de andere kant van de productiekavel. Deze locatie wordt door de familie Vereecken aangeduid met de letter C.

Het verzoek van 13 juni 2003 laat zich ons inziens kort samenvatten als een verzoek om het oprichten van een nieuw bouwperceel ten dienste van het oprichten van een (tweede) woning.

Door ons wordt dit verzoek gezien als het oprichten van een nieuw bouwperceel omdat ruimtelijk en landschappelijk gezien de (tweede) woning geen enkele relatie met de agrarische erfsituatie op het perceel Steenwijkerweg 6 heeft.

Artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de mogelijkheid om ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling te verlenen van een geldend bestemmingsplan, zonder dat in dat bestemmingsplan daartoe een mogelijkheid is gegeven. Deze vrijstelling kan worden verleend indien het project voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Bij voorkeur wordt hier een gemeentelijk of een intergemeentelijk structuurplan onder verstaan.

Voor de 'ruimtelijke onderbouwing' gelden geen vormvereisten. Het gaat niet om de vorm maar de inhoud, zodat in alle mogelijke beleidsdocumenten een ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven. Zonder volledig te zijn, zou in een ruimtelijke onderbouwing in elk geval moeten worden ingegaan op de volgende aspecten:

- a. een beschrijving van het projectgebied;
- b. het geldend planologisch regime;
- c. de toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- d. mogelijke belemmeringen vanuit milieu, natuur, landschap en dergelijke;
- e. de ruimtelijke effecten op de omgeving.

Wij hebben een gemeentelijk structuurplan uit het jaar 1992. In dit structuurplan staat niets vermeld over het oprichten van nieuwe bouwpercelen of tweede bedrijfswoningen. De gemeente heeft geen intergemeentelijk structuurplan met een andere gemeente opgesteld.

Als alternatief wordt een op het project toegesneden ruimtelijke onderbouwing aanvaard, waarbij wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan en waarin wordt gemotiveerd waarom het project past binnen de toekomstige bestemming van het gebied.

Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" biedt geen mogelijkheden voor het oprichten van een woning binnen de bestemming "agrarische doeleinden, productiegebied".

Gelet op het feit dat het huidige Structuurplan Noordoostpolder dateert uit 1992 is er een beleidsvisie opgesteld die als basis heeft gediend voor de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In de beleidsvisie Landelijk Gebied (januari 2002) zijn de uitgangspunten en de beleidsdoelstellingen voor het met betrekking tot het buitengebied te voeren ruimtelijk beleid omschreven. In deze beleidsvisie staat op bladzijde 31 geschreven dat het niet is toegestaan om nieuwe bouwpercelen op te richten in het buitengebied vanwege het feit dat door het oprichten van nieuwe bouwpercelen de kenmerkende landschappelijke hoofdstructuur van Noordoostpolder ernstig geweld wordt aangedaan.

In de toelichting van ons nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" staat op bladzijde 88 dat conform het provinciale beleid en het door de gemeente gevoerde beleid dat aan het leggen van nieuwe bebouwingsvlakken geen medewerking wordt verleend.

In het Omgevingsplan (2000, blz. 155) staat geschreven dat toevoeging van nieuwe bouwblokken in principe niet worden toegestaan. Tweede woningen op het erf dienen alleen te worden toegestaan indien dat uit oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

In het bestemmingsplan (oud) "Landelijk Gebied, wijziging ten behoeve van beperking staand glas" is een bouwstrook opgenomen aan weerszijden van de Steenwijkerweg. In artikel 4, lid 2, sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de bouwstrook de oppervlakte van één bouwperceel maximaal 1 hectare bedragen mag. Dit betekent dat de gronden waarop de familie Vereecken een (tweede) woning wil bouwen niet binnen het bouwperceel Steenwijkerweg 6 vallen.

Aangegeven wordt dat vanuit historisch perspectief het oprichten van een (tweede) woning op de betreffende locatie langs de Steenwijkerweg de enige juiste plek is. Erkend wordt dat de familie Vereecken destijds een 'dubbele' bedrijfskavel (productiegebied) heeft gekocht. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de familie Vereecken toentertijd een van de grotere fruittelers in het gebied langs de Steenwijkerweg was. Wellicht kan gesteld worden dat wanneer er geen 'dubbele' bedrijfskavel was gekocht, maar een enkele dat op de andere enkele bedrijfskavel toentertijd wel de mogelijkheid was geweest om een bouwperceel op te richten. Het buitengebied van Noordoostpolder is min of meer volgens een bepaalde ritmiek ingedeeld. Dat deze ritmiek op een aantal plaatsen onderbroken is door een grotere vraag naar productiegebied, impliceert geen recht om deze plaatsen nu op te mogen vullen met nieuwe bouwpercelen.

Op bladzijde 53 van de beleidsnota Belvedere staat geschreven dat de Noordoostpolder een gebied is van uitzonderlijke, universele betekenis. Het is een duidelijk voorbeeld van een rationeel landschap uit de 20^e eeuw (rond 1940 drooggelegd). Dit rationeel vormgegeven landschap is niet ontworpen vanuit het oogpunt van optimale landbouwkundige productie, maar ook als wetenschappelijke, esthetische en intellectuele uitdaging. Het originele ontwerp is nog duidelijk zichtbaar en het landschap nog grotendeels authentiek. De perceelsgrootte van 24 hectare is als een vast ontwerpgegeven gehanteerd. Boerderijen zijn in het algemeen met twee of vier gegroepeerd langs wegen en omgeven door dichte erfbeplantingen. Arbeiderswoningen staan verspreid in groepjes van twee, drie of vier. De Noordoostpolder is geplaatst op de voorlopige lijst van Werelderfgoed.

Rapporten

Door de familie Vereecken is een tweetal deskundigheidsrapporten (16 september 2002 en 17 maart 2004) ingediend. Deze rapporten zijn opgesteld door ing. J.E. Reinhoudt. Het rapport van 16 september 2002 geeft een weergave van de bedrijfseconomisch noodzaak voor een tweede bedrijfswoning. Het rapport van 17 maart 2004 geeft verschillende motiveringen waarom bepaalde plaatsen niet kunnen en alleen het situeren van een woning aan de andere zijde van de kavel acceptabel is. Ons inziens is geen van beide rapporten een ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in artikel 19 WRO.

Raadsvergadering 24 oktober 2002.

Op 24 oktober 2002 is de tweede dienstwoning van de familie Vereecken op het perceel Steenwijkerweg 6 te Marknesse in uw raad behandeld. Wij hebben u toen het voorstel gedaan om geen medewerking te verlenen aan een vrijstelling voor een tweede woning. Na een uitgebreide discussie is dit voorstel uiteindelijk verworpen. Dit omdat een meerderheid van uw raad neigde naar juist een positief besluit. Hoewel de beraadslagingen destijds overwegend positief waren over de mogelijkheden voor een tweede bedrijfswoning, is er destijds geen besluit genomen en heeft het verwerpen van het voorstel dan ook geen rechtsgevolgen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dat ook expliciet in haar uitspraak overwogen.

In de rechtsoverweging 2.4. (zie uitspraak) wordt gesteld dat uw raad op 24 oktober 2002 geen besluit heeft genomen om de vrijstellingsprocedure te starten noch een ruimtelijke onderbouwing heeft vastgesteld. De enige conclusie die getrokken kan worden is dat uw raad in meerderheid een positieve grondhouding heeft getoond ten aanzien van een tweede bedrijfswoning voor de familie Vereecken.

Beleid tweede bedrijfswoningen.

Ten aanzien van tweede bedrijfswoningen in het buitengebied hebben wij jarenlang het beleid gevoerd dat tweede bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. Het enige beleidsstuk/bestemmingsplan dat hierover iets zegt is het (oude) bestemmingsplan "Landelijk Gebied, herziening ex artikel 30 WRO".

In dit (oude) bestemmingsplan zat een binnenplanse vrijstelling opgenomen voor tweede bedrijfswoningen. Aan deze vrijstelling waren de volgende voorwaarden verbonden:

- a) de tweede bedrijfswoning is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
- b) de tweede bedrijfswoning dient te worden gebouwd op hetzelfde bouwperceel als waarop het hoofdgebouw staat;
- c) de afstand van de tweede woning tot de bestaande woning mag niet meer dan 25 meter bedragen;
- d) de tweede woning moet aan dezelfde uitweg zijn gelegen;
- e) de inhoud van de woning moet tenminste 250 m³ en mag ten hoogste 600 m³ bedragen.

Wij hebben echter wel als taak zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening van ons gebied. Bij het verlenen van medewerking aan vrijstellingsprocedures is het dan ook van groot belang hier voorwaarden aan te verbinden.

Correspondentie afgelopen tijd.

Naar aanleiding van de raadsvergadering van 24 oktober 2002 heeft het college verschillende brieven uitgedaan naar de familie Vereecken. Uitgangspunt hierbij was dat wij de positieve grondhouding van de raad hebben uitgedragen. De inhoud van de diverse brieven was dat wij onder dezelfde voorwaarden zoals deze vermeld staan in het oude bestemmingsplan "Landelijk Gebied, herziening ex artikel 30 WRO" bereid waren om medewerking te verlenen aan het verzoek voor de bouw van een tweede bedrijfswoning.

Door de familie Vereecken is aangegeven dat er in het bijzonder moeite is met de opgenomen afstand van 25 meter van de tweede woning ten opzichte van de bestaande woning. De betreffende afstand is toentertijd door ons gehandhaafd om onderstaande redenen:

- Het is ruimtelijke/landschappelijk gezien van groot belang, dat de agrarische erfsituatie, met daarop een ondergeschikte woonfunctie, als een samenhangend geheel herkenbaar blijft. Dit blijkt ook uit het criterium dat de tweede woning aan dezelfde uitweg moet zijn gelegen;
- De maximale afstand van 25 meter draagt er toe bij dat woningen 'bij elkaar horen' en samen herkenbaar blijven als de woonfunctie op het agrarisch erf;
- Een mogelijk latere afstoting als burgerwoning wordt hiermee voor een belangrijke gedeelte ontmoedigd;
- De aangrenzende agrarische bedrijven worden niet onevenredig geschaad door een extra woonfunctie.

Bij de bouw van een tweede bedrijfswoning aan de Gemaalweg te Rutten zijn bovenstaande criteria ook gehanteerd. Ons inziens was het dan ook redelijk om de voorwaarden die van toepassing zijn op de binnenplanse vrijstelling voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning van toepassing te verklaren voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO. De door ons opgenomen randvoorwaarden dienen voor het reguleren van de ruimtelijke inrichting in ons buitengebied.

Heroverweging randvoorwaarden.

Gelet op het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2004" is het redelijk om de inhoud van de tweede bedrijfswoning te vergroten naar ten hoogste 1200 m³. Ten aanzien van de voorwaarde dat de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de bestaande woning niet meer dan 25 meter mag bedragen, is in een gesprek tussen wethouder Schutte en de familie Vereecken de mogelijkheid nog geboden om de 25 meter bepaling nog enigszins op te rekken en ook een afstand van 25 meter tot een bedrijfsloods aan de andere zijde van het bouwperceel als acceptabel te beschouwen.

Wenselijkheid tweede bedrijfswoning.

Hoewel het rapport van de heer Reinhoudt de bedrijfseconomische noodzaak voor een tweede bedrijfswoning aantoont, moet hierbij ons inziens nog een kanttekening worden geplaatst. Door DLV Adviesgroep NV te Boxtel is ook een adviesrapport opgesteld inzake de noodzaak van een tweede bedrijfswoning op het perceel Steenwijkerweg 6. In het rapport wordt aangegeven dat het bedrijf van de familie Vereecken voldoende werk biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten. Erkend wordt dat bij een aantal activiteiten met betrekking tot de fruitteelt calamiteiten kunnen optreden, die grote financiële gevolgen kunnen hebben voor het fruitteeltbedrijf. Hierbij denkende aan het uitvallen van de koeling, optreden van nachtvorst en de uitvoering van de gewasbescherming. Bij het optreden van een van deze calamiteiten is het mogelijk via alarmering op het bedrijf een van de ondernemers te wekken, die de ander via GSM of pieper kan oproepen om snel te komen. Gezien de korte afstand tussen het dorp Marknesse en het bedrijf van de familie Vereecken aan de Steenwijkerweg 6 kan dit geen reden zijn om op het bedrijf zelf te moeten wonen. Een tweede agrarische bedrijfswoning is in dit geval dan ook wenselijk te noemen, maar kan niet als noodzakelijk worden aangemerkt voor het bestaan van het bedrijf.

Jurisprudentie.

Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 27 februari 2002 NR 200101262/1

Een van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan voor de bouw van een tweede bedrijfswoning is dat de doelmatige voortzetting van het bedrijf blijvend wordt bedreigd door het ontbreken van huisvestigingsmogelijkheden voor een tweede arbeidskracht in een woning op het agrarische perceel. Argumenten dat voor een goede coördinatie van de werkzaamheden de aanwezigheid van twee arbeidskrachten noodzakelijk is en het niet goed mogelijk zijn om direct bij te kunnen springen als een van de twee arbeidskrachten in het centrum van X zou wonen, dienen slechts ter ondersteuning van het standpunt dat in het bedrijf tenminste twee volwaardige arbeidskrachten aanwezig moeten zijn. De doelmatige voortzetting van het bedrijf wordt niet bedreigd, wanneer de afstand van het perceel van het perceel tot aan de woning van tweede arbeidskracht gering is en bovendien kan er onder meer met behulp van moderne communicatiemiddelen in geval van calamiteiten op eenvoudige wijze contact worden gelegd.

Op basis van deze jurisprudentie kent de gemeente een grote beleidsvrijheid ten aanzien van het verlenen van een vrijstelling ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning.

Overig.

In de "Handleiding agrarische bouwaanvragen en aanlegvergunningen" (Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de Provincie Flevoland, december 1993) wordt als vrij belangrijk gegeven de leeftijd van beide arbeidskrachten meegenomen. In situaties waarbij er sprake is van een opvolgsituatie en de vader een leeftijd van achter in de 50 (of ouder) heeft, wordt er kritisch en restrictief geadviseerd bij de vergunningverlening. Redelijkerwijs mag verwacht worden dat gezien de leeftijd van de vader, het functioneren van de tweede bedrijfswoning binnen afzienbare tijd op de tocht komt te staan. De praktijk leert dat wanneer de vader zich (geheel danwel overwegend) terugtrekt uit het bedrijf, er geen andere bedrijfskracht aangetrokken wordt, die eigenlijk in de tweede woning zou moeten wonen.

Conclusie.

Gelet op de beraadslagingen tijdens de raadsvergadering van 24 oktober 2002 heerst er bij uw raad overwegend de bereidheid mee te werken aan een tweede bedrijfswoning voor de familie Vereecken. Doordat destijds geen randvoorwaarden zijn vastgesteld heeft dit geleid tot een juridische aangelegenheid die voor geen van de partijen tot een bevredigend resultaat heeft geleid.

Het verzoek van 13 juni 2003 geldt als uitgangspunt voor een beoordeling. Omdat de gewenste locatie C geen enkele ruimtelijke samenhang vertoont met het perceel Steenwijkerweg 6, maar een solitaire woning betreft, kan tot geen andere conclusie worden gekomen dan dat het verzoek moet worden geweigerd.

In ons nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004 is toentertijd bewust de mogelijkheid voor de bouw van een tweede dienstwoning weggelaten. Dit is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied bekrachtigd door uw raad.

De mogelijkheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning is bewust weggelaten omdat de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk is. Dit wordt bevestigd door jurisprudentie, maar ook door het feit dat in den lande tweede bedrijfswoningen steeds vaker worden afgestoten van het bedrijf en voor particuliere bewoning worden aangewend.

Natuurlijk kan worden gezegd dat het bedrijf van de familie Vereecken werk biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten, maar dit geeft geen recht om dan een tweede bedrijfswoning te mogen bouwen. Immers binnen ons gebied zijn er bedrijven met een omvang, die meer dan genoeg werk bieden aan meer dan twee volwaardige arbeidskrachten en waar ook één dienstwoning aanwezig.

Opgemerkt dient verder te worden dat er binnen ons grondgebied ook bedrijven zijn met een aanzienlijke omvang, die er bewust voor hebben gekozen om geen bedrijfswoning te realiseren. Hierbij denkende aan bijvoorbeeld een agrarisch intensief bedrijf aan de Gemaalweg en een bouwplan voor een agrarisch intensief bedrijf aan de Han Stijkelweg. In beide gevallen is er voor gekozen om een bedrijf van een dusdanige omvang te realiseren dat er geen ruimte meer is voor een bedrijfswoning.

Nogmaals willen wij benadrukken, dat een situatie wenselijk kan zijn, maar dat dit in zeer veel gevallen zo kan zijn. Gelet op ons meest recente beleid, is dan ook bewust de keus gemaakt om geen mogelijkheden meer te bieden voor de bouw van tweede bedrijfswoningen.

Wij blijven dan ook van mening dat gelet op het bovenstaande geen medewerking moet worden verleend aan de bouw van tweede bedrijfswoningen.

Gelet op de strijdigheden met het geldende beleid kan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Hoewel er sprake is van een zekere beleidsvrijheid door uw raad dient er wel sprake te zijn van een zorgvuldig opgestelde ruimtelijke onderbouwing. Dit ook in verband met de mogelijke precedentwerking.

Mocht uw raad toch besluiten om medewerking te verlenen aan de bouw van een tweede bedrijfswoning dan is het verstandig om randvoorwaarden vast te stellen, waaronder uitvoering kan worden gegeven aan de intentie van de raad tijdens de raadsvergadering van 24 oktober 2002.

Wij stellen u voor om bij een eventueel nieuw verzoek van familie Vereecken om vrijstelling voor de bouw van een tweede bedrijfswoning de volgende randvoorwaarden te hanteren:

- a) de tweede bedrijfswoning is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
- b) de tweede bedrijfswoning dient gesitueerd te worden binnen de erfsituatie van maximaal 1 hectare van het perceel Steenwijkerweg 6;
- c) de gehele tweede bedrijfswoning dient op een afstand van maximaal 25 meter van de bedrijfsgebouwen van het perceel Steenwijkerweg 6 te worden gesitueerd;
- d) de tweede bedrijfswoning moet aan dezelfde uitweg zijn gelegen;
- e) de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 1200 m³ bedragen;
- f) de tweede bedrijfswoning dient dezelfde verschijningsvorm te hebben als de bestaande bedrijfswoning;
- g) de tweede bedrijfswoning dient in dezelfde lijn als de huidige bedrijfswoning te worden gebouwd.

De tweede bedrijfswoning dient voor het overige te voldoen aan relevante wet- en regelgeving.

Financiën/Planning.

Vanuit de gemeente is er geen financiële inspanning.

Tegen het door u te nemen besluit staat ingevolge artikel 3:45 van de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid open voor belanghebbenden om bezwaar en beroep in te stellen.

Communicatie.

De familie Vereecken zal per brief op de hoogte worden gesteld van het door u te nemen besluit.

Achterliggende documenten.

Verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel Steenwijkerweg 6 te Marknesse

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 19 april 2006 (200505714/1)

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: W.J. Schutte
Steller : Marian Duiven, cluster ruimte, tel. 502

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juni 2006, no. 9509-1;
gelet op artikel 19 en 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T:

1. Géén medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning van 13 juni 2003;
2. Onderstaande randvoorwaarden inzake de bouw van een tweede bedrijfswoning vast te stellen:
 - a. de tweede bedrijfswoning dient gesitueerd te worden binnen de erfsituatie van maximaal 1 hectare van het perceel Steenwijkerweg 6;
 - b. de tweede bedrijfswoning is noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
 - c. de gehele tweede bedrijfswoning dient op een afstand van maximaal 25 meter van de bedrijfsgebouwen van het perceel Steenwijkerweg 6 te worden gesitueerd;
 - d. de tweede bedrijfswoning moet aan dezelfde uitweg zijn gelegen;
 - e. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 1200 m³ bedragen;
 - f. de tweede bedrijfswoning dient dezelfde verschijningsvorm te hebben als de bestaande bedrijfswoning;
 - g. de tweede bedrijfswoning dient in dezelfde lijn als de huidige bedrijfswoning te worden gebouwd.
3. De familie Vereecken informeren omtrent uw standpunt.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 20 juli 2006.

De griffier,

de voorzitter,