

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering :
Naam opsteller : Gemeentebelangen BES en VVD
Informatie op te vragen bij : Hans Haring
Portefeuillehouder : Hetty Hafkamp, Hugo Snabilie
Registratienummer :
Zaaknummer :
Onderwerp: De woonsituatie bij Pension- en Dressuurstal Manege De Duinrand, Duinweg 1 a-b, 1935 AB Egmond-Binnen (nieuw adres!!!)

Bergen NH, 06 februari 2017
Aan de Raad van de gemeente Bergen NH

Beslispunt:	<ul style="list-style-type: none">- <i>Uiterlijk voor de raadsvergadering van 09 maart 2017 te komen met een definitief voorstel ter oplossing van de woonproblemen inzake bestemmingsplannen en Ruimtelijke Ordening bij bovengenoemde Manege De Duinrand (hierna te noemen: De Manege).</i>- <i>De beslismogelijkheden worden aangegeven onderaan bij de paragraaf: 'Waar gaat dit voorstel over'.</i>- <i>De fracties pleiten voor de meest snel te realiseren mogelijkheid. Het moet mogelijk zijn, om een beslissing te nemen binnen een week na indiening van dit voorstel.</i>- <i>In elk geval dient het handhavingsproces te worden stopgezet tot over dit voorstel is beslist.</i>
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Manege De Duinrand bestaat op de huidige locatie al een dertigtal jaar. **De huidige exploitant, mw. Schouw, exploiteert de manege sinds 2006.** Het bedrijf bevindt zich in het landelijk Gebied Zuid van de gemeente Bergen NH.

Via een mail heeft de portefeuillehouder de eigenaresse aangegeven zich tot de raadsleden te wenden, met de vraag of zij wellicht de helpende hand kunnen bieden. Hoewel niet uitputtend hebben raadsleden zich in de materie verdiept en komen zij tot onderstaande schets met er aan gekoppeld de mogelijkheden voor een oplossing.

- a. Ongeveer drie en een half jaar geleden bleek tijdens een handhavingscontrole (niet op basis van enig handhavingsverzoek dat er in een ruimte boven de manege wordt gewoond door de eigenaresse tevens uitvoerder van de bij de manege horende werkzaamheden. **De eerste controle was op 26 mei 2014 vanwege vele inschrijvingen op het perceel. Reden waarom deze zaak direct is opgepakt, was de brandveiligheid**), Het huidige, vigerende 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid' is vastgesteld op 2 juli 2013. **In dit bestemmingsplan (bestemming 'Sport') is een bedrijfswoning ter hoogte van de manege expliciet uitgesloten middels de aanduiding '-bw'.** Daarvoor gold vanaf 1998 het

'Bestemmingsplan Landelijk Gebied Egmond' (vastgesteld op 26 oktober 1998). Ook in dit bestemmingsplan is een bedrijfswoning ter hoogte van de manege expliciet uitgesloten middels de aanduiding 'zw'. Toen mw. Schouw 8 jaar later de manege in exploitatie nam, had zij dit dus kunnen of wellicht moeten weten door het bestemmingsplan te raadplegen. Van de verhuurder mag redelijkerwijs hetzelfde worden verwacht, namelijk dat hij, alvorens het te verhuren weet wat er met het pand kan en mag en tevens de huurder vooraf hiervan op de hoogte brengt (informatieplicht). Weer daarvoor gold het 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied' vanaf 1988. Ook in dit bestemmingsplan is een bedrijfswoning ter hoogte van de manege expliciet uitgesloten middels de aanduiding 'zw'. Conclusie: in het huidige en tevens de twee voorgaande bestemmingsplannen was een bedrijfswoning in de manege expliciet uitgesloten. De Raad van State heeft geoordeeld dat deze aanduidingen geen fout betrof, zoals mw. Schouw stelde. De reden waarom dit expliciet is uitgesloten is omdat het perceel in het verleden altijd heeft behoord tot een ander bouwvlak elders waar reeds een bedrijfswoning aanwezig was (het naastgelegen bouwvlak met de stolp). Al die tijd is er gewerkt en gewoond, in totaal ongeveer 29 jaar. Dit is uitgebreid tijdens de zittingen van de rechtbank en de RvS aan bod gekomen en is niet aangetoond. Daar heeft de rechter zich expliciet over uitgesproken. Er werd ten tijde van de vorige manegehouder (dhr Schekkerman) niet gewoond, zijn stagiaires sliepen daar om de beurt en de rechter heeft daar ook van gezegd dat dat niet wonen is. Betrokkene al vanaf 2003, derhalve op dit moment bijna 14 jaar. Maar ten tijde van haar inschrijving (op de stolp!, want de manege had toen nog geen huisnummer) verbood het bestemmingsplan het al. Na een lang proces tot en met de Raad van State is door de Afdeling vastgesteld dat er niet mocht worden gewoond. Daarnaast heeft de RvS ook geoordeeld dat het college terecht tot handhaving is overgegaan. De redenering volgde de regels van de ruimtelijke ordening in het open landschappelijk gebied. Het college heeft deze uitspraak als feit aangemerkt en inmiddels onder dreiging van bestuursdwang aangegeven dat er niet meer mag worden gewoond. Iets anders als een 'feit' kan het ook niet worden genoemd. De Raad van State is namelijk de hoogste bestuursrechter en tevens onafhankelijk. Na een korte verdaging wordt als datum gezien 8 maart 2017, de datum waarop alle overtredingen aantoonbaar dienen te zijn gestaakt. Echter, voor de instandhouding van het bedrijf moet worden voldaan aan een aantal eisen waardoor het dierenwelzijn wordt gewaarborgd. Ook de gemeente Bergen NH heeft van raadswege een nota dierenwelzijn aangenomen en daar haar beleid op gestoeld. Met de uitoefening van het dierenwelzijnsbeleid moet volledig rekening worden gehouden. Legalisatie is niet mogelijk vanwege het zeer restrictieve gemeentelijk beleid ten aanzien van (1^e en 2^e) bedrijfswoningen in het buitengebied. Hierbij wordt opgemerkt dat indien het een ieder ander type bedrijf zou betreffen, zoals bv. een bollenbedrijf of veeteeltbedrijf, de afwijzingsgronden niet anders waren geweest. Dit beleid valt terug te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan, namelijk kort samengevat: per bedrijf slechts 1 bedrijfswoning (tenzij dit in het vorige bestemmingsplan is uitgesloten en daar is in dit geval sprake van). De stolp is altijd de bedrijfswoning geweest. Vervolgens is de manege van de bedrijfswoning afgesplitst, waarna de manegehoudster illegaal een eigen bedrijfswoning in de manege heeft gerealiseerd. Een 1^e bedrijfswoning voor de manege is dus niet toegestaan omdat er al een bedrijfswoning in de stolp aanwezig was waaraan de manege toebehoorde.

In de nota Dierenwelzijn zijn geen beleidsuitgangspunten opgenomen ten aanzien van paardenbedrijven in relatie tot bedrijfswoningen. Evenmin valt daaruit af te leiden dat het dierenwelzijn dient te prevaleren boven het ruimtelijk beleid (meer specifiek: ten aanzien van bedrijfswoningen/ het afsplitsen van percelen).

Volgens het bestemmingsplan is overnachten in de manege toegestaan, zodat eventueel voorzien kan worden in de behoefte van 24-uurs toezicht door middel van slaapdiensten

(zoals de vorige manegehouder het middels stagiaires en slaapdiensten heeft geëxploiteerd). Ook is denkbaar dat het toezicht en preventie via andere oplossingen kunnen worden gevonden, zoals met maatregelen van technische aard (cameratoezicht) of afspraken met de bewoners op het perceel al dan niet in combinatie met andere beveiligingsmaatregelen ter voorkoming van insluiping.

- b. Het betreft hier ongeveer 50 paarden, waaronder veel gastpaarden, die dag en nacht aandacht en (zorg) verzorging behoeven. Zodat bij voorbeeld directe hulp kan worden verleend wanneer een dier vast komt te zitten in de stal of een koliek krijgt. Continuïteit en kwaliteit staan vooraan. Lijfelijk aanwezig zijn is om deze en nog meer redenen noodzakelijk. En dat is mogelijk middels slaapdiensten. Denk ook aan het tegengaan van diefstal van paarden, of mishandeling, hetgeen tegenwoordig helaas erg actueel is. Alleen wanneer de manege ook aan een 24/7 voorwaarde kan voldoen, mag er gewerkt worden onder het bedrijfscertificaat (FNRS, Federatie van Nederlandse Ruitersportcentra): het Veiligheidscertificaat van Stichting Veilige Paardensport, waarin het toezicht nadrukkelijk is vermeld. De betrokken manege werkt met dit certificaat. Ook in de Handreiking voor de Praktijk voor de Paardenhouderij in het Omgevingsrecht wordt de noodzaak van een bedrijfswoning ten behoeve van 24/7-toezicht geschetst. Deze Handreiking is samengesteld door de VNG en de Sectorraad Paarden (SRP) en ondersteund door de mede-initiatiefnemer LTO. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijfswoningen in het buitengebied maakt legalisatie niet mogelijk. Hierin wordt geen uitzonderingspositie voor paardenbedrijven gemaakt. Daarnaast is het doelbewust kadastraal afsplitsen van percelen en het zonder instemming van de gemeente realiseren van nieuwe functies ongewenst omdat het geldende kader, namelijk het bestemmingsplan, daarmee een illusoir karakter krijgt.

De genoemde handreiking van de VNG is niet verwerkt in de Nota Dierenwelzijn. Afwijking van het ruimtelijk beleid voor dit specifieke geval wekt mogelijk de schijn van willekeur op. In dit verband is het dan ook de vraag hoe dit zich verhoudt met de aangenomen motie d.d. 2 februari 2017, waarin de raad juist heeft aangegeven dat zij meer duidelijkheid wenst in de processtappen en het afwegingskader bij de behandeling van ruimtelijke verzoeken. Deze motie is juist ingegeven vanuit de wens om iedere schijn van willekeur te voorkomen. Onderhavige bedrijfswoning is niet legaliseerbaar vanwege het ruimtelijk beleid zoals in de toelichting van de bestemmingsplannen Landelijk Gebied Noord en Zuid is vastgelegd. Dit stringente beleid is helder in het bestemmingsplan vastgelegd. Het desondanks alsnog meewerken aan een bedrijfswoning in dit concrete geval zonder bijzondere omstandigheden die afwijking van het beleid rechtvaardigen, lijkt niet te rijmen met de recentelijk door de raad aangenomen motie. In het verleden zijn namelijk op dezelfde gronden wel vaker verzoeken voor een 1^o of 2^o bedrijfswoning in het landelijk gebied afgewezen, zoals voor een bollenbedrijf aan de Herenweg 67 in Bergen, maar ook een manege aan de Voert 7 in Bergen. De vraag is rijst dan hoe hiermee dient te worden omgegaan indien deze en eventueel andere gevallen een hernieuwd verzoek indienen. De op dit moment als bedrijfswoning gebruikte ruimte bevindt zich inpandig, boven de manege. Er is geen sprake van een probleem betreffende een (al of niet legaal gebouwde) nieuwbouwruiimte of herbouwde ruimte. De woning heeft daarom geen wrijving met het 'open gebied'. In de bedrijfsruimte zelf bevinden zich ruimten voor sanitair en keuken. Deze accommodaties zijn tevens nodig voor de gebruikers van de hal, de oppassers en stagiaires. Het zijn toiletten, douches plus keuken bij de manegekantine. En een extra keuken in de woning, welke de heer Brassier wil verwijderen om aan de last te voldoen, waardoor het gebouw voor de rest nog gewoon gebruikt kan worden.

Het restrictieve gemeentebestuur ten aanzien van bedrijfswoningen in het buitengebied maakt geen onderscheid tussen het realiseren van nieuwbouw of een inpandige wijziging. Het gaat erom dat een bedrijfswoning illegaal is toegevoegd in het landelijk gebied. Het illegaal inpandig wijzigen van het gebruik (in veel gevallen na een privaatrechtelijke kadastrale afsplitsing) naar een woonfunctie gebeurt namelijk ook in veel breder verband,

zoals permanente bewoning van recreatiewoningen, het in pandig verbouwen van schuren naar woningen. Ook in deze situaties is er vaak 'van buitenaf' geen extra bebouwing waar te nemen, maar treedt de gemeente handhavend op omdat sprake is van een onwenselijke situatie.

- c. Het college is akkoord met het gegeven, dat er dag en nacht toezicht moet zijn. Dat er zeven nachten per week mag worden geslapen, staat niet ter discussie. Echter maximaal drie nachten aaneen door dezelfde persoon. Niet is aangegeven, om welke nachten het gaat en van hoe tot hoe laat, laat staan welke taak deze persoon (personen) op deze locatie vervult/vervullen. Naast de huidige bewoonster/eigenaresse zou dit ook een vervanger kunnen betreffen. Planning hiervan en daarmee controle hierop is vrijwel niet mogelijk. Dat nachtelijk toezicht is toegestaan betekent niet dat dit gelijk staat aan 'wonen', ofwel het hebben van een 'hoofdverblijf'. Dit wordt ook in de uitspraak van de Raad van State bevestigd. Het mag niet haar hoofdverblijf zijn en dus mag ze niet het merendeel van de week daar zijn.
- d. Vastgesteld mag worden, dat hier de enige overtreding (dan nog) is, het ingeschreven zijn op dit adres. Nauwkeuriger gesteld *het hebben van een hoofdadres op dit adres*. Inschrijven op een adres is iets anders dan een hoofdverblijf hebben. Aan de hand van de postbezorging zou het adresgebruik kunnen worden gecontroleerd. Omdat post altijd op dit adres mag worden bezorgd, zowel bedrijfspost alsook post van anderen dan de eigenaresse, valt de postfunctie als indicatie van het hoofdadres niet te controleren, laat staan te handhaven. Een postadres is ook aan regels gebonden en wordt niet snel toegekend. Daarbij komt, dat het hebben van een kantoorfunctie nodig is om het bedrijf operabel te hebben en te houden. Het lijkt hier derhalve op een papieren, administratieve zaak: mevrouw mag niet op dit adres zijn ingeschreven. Waarom niet en van wie, bijvoorbeeld wie daar last van heeft, is niet duidelijk. Ingeschreven of niet, onweersproken en zoals door de Raad van State is vastgesteld, heeft mw. Schouw in de manege haar hoofdverblijf en exploiteert zij de manege. Dit betekent dat er sprake is van een bedrijfswoning hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan dat een bedrijfswoning altijd expliciet heeft uitgesloten. Wel duidelijk is, dat hiermee niet alleen de eigenaresse wordt aangepakt, maar ook de voortgang van De Manege Duinrand in gevaar wordt gebracht! Immers, als de eigenaresse hier niet mag wonen, moeten anderen worden ingehuurd. Iets wat bedrijfstechnisch (financieel) de manege in moeilijkheden zou kunnen brengen, hetgeen weer niet de bedoeling mag zijn van het college. Zowel de Rechtbank als de Raad van State hebben dit uitvoerig meegewogen in hun uitspraak en geoordeeld dat dit geciteerd: "in de risicosfeer van mw. Schouw ligt". Hierbij wordt opgemerkt dat uit de uitspraken ook blijkt dat ten tijde van de vorige manegehouder (dhr. Schekkerman) er ook niet werd gewoond in de manege. Zowel de stagiaires als de eigenaar overnachtten daar incidenteel en afwisselend. Volgens de Raad van State is niet gebleken dat deze personen daar woonden cq. hun hoofdverblijf hadden. Indien het voor de vorige exploitant kennelijk mogelijk was om de manege jarenlang te exploiteren zonder bewoning, dan bevreemdt het dat het bij mw. Schouw dan niet mogelijk zou zijn. Dit is tot op heden door mw. Schouw in ieder geval niet concreet aangetoond.
- e. De vorm van bedrijfsvoering legitimeert een aanvraag voor een (zelfs tweede) bedrijfswoning. In dit kader moet rekening worden gehouden met het feit, dat bij de bedrijfssplitsing (er is sprake van een kadastrale, maar niet van een planologische splitsing) de bedrijfswoning is toegeschreven naar de groepsverhuuraccommodatie Hoeve Vredesteijn. Echter deze accommodatie is maar een deel van het jaar feitelijk in gebruik. Logischer was dus geweest als de dienstwoning aan de manege was toebedeeld. In de manege is blijkens het bestemmingsplan een bedrijfswoning expliciet uitgesloten. De stulp van Hoeve Vredesteijn (welke altijd als bedrijfswoning heeft gefungeerd) kan na de privaatrechtelijke splitsing niet van gemeentewege plotseling worden opgeheven als bedrijfswoning terwijl dit feitelijk niet het geval is, om vervolgens te worden toegewezen aan de manege. Dit zou immers impliceren dat de bedrijfswoning van Hoeve Vredesteijn nu illegaal zou zijn. Naast de juridisch-planologische bezwaren zou dit getuigen van onbehoorlijk bestuur. Zoals in het vigerende bestemmingsplan is omschreven, behoort

een bedrijfswoning bij een volwaardige en agrarische bedrijfsvoering. De manege voldoet aan deze criteria, de Hoeve Vredesteijn niet. Een manege (het lesgeven/ houden van paarden) wordt volgens het bestemmingsplan niet aangemerkt als een agrarisch bedrijf, omdat het niet gericht is op het fokken en verkopen van eigen gefokte paarden. Overigens geldt op het hele perceel geen agrarische bestemming, maar een 'sport' bestemming Weeffoutje in het bestemmingsplan? Gelukkig is er hier sprake van een inpandige slaap- en woonmogelijkheid.

- f. De Raad heeft nooit kaders vastgesteld voor de handhaving bij dit soort zaken. We hebben alleen kaders voor handhaving van recreatiewoningen. Voor het overige werken we in de geest van de 'notitie gedogen' die door het Rijk is opgesteld, waarbij in de inleiding van die notitie wordt geadviseerd een en ander nader uit te werken. Hetgeen helaas nog niet is gebeurd. Nog een weeffoutje??? De gemeente heeft volgens de jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving indien er een overtreding wordt geconstateerd. Gezien de brandveiligheid is in dit geval ook direct handhavend opgetreden.
- g. Om toch uitvoering van het geëiste te kunnen verkrijgen, heeft het college een dwangsom van € 75.000,00 per overtreding in het vooruitzicht gesteld. Een dergelijke dwangsom is niet een zaak op zich, maar heeft – vaak ongewilde, ongeplande en uiterst vervelende – gevolgen. Dit betekent mede een inschrijving in het dwangsomregister van het Kadaster. Omdat bij iedere huurovereenkomst een screening plaats vindt bij het dwangsomregister en/of de BKR, heeft betrokkene daardoor last van die inschrijving, die hem of haar blijft volgen bij een hypotheekaanvraag, zakelijke of persoonlijke lening en dergelijke. Zelfs huur ergens anders is hierdoor vrijwel onmogelijk! Indien er een overtreding is geconstateerd, dan kan dit argument in beginsel geen rol spelen in de vraag of er handhavend dient te worden opgetreden of niet. Dit behoort namelijk tot het algemene risico van het overtreden van de regels.

De Raad heeft verschillende mogelijkheden om het probleem op te lossen.

!. Het makkelijkst is wellicht het verlenen van een Persoonsgebonden Gedoogverklaring. Dat betekent in dit geval dat eigenaresse de huidige woning mag bewonen (als hoofdadres mag blijven gebruiken) tot zij de manege-activiteiten staakt. Het college kan hiertoe zelf besluiten. Immers, juridisch kan een persoonsgebonden gedoogverklaring worden gebruikt ter legalisering van elk illegaal gebruik. Wanneer betrokkene haar activiteiten dan staakt, moet alsnog een adequate oplossing worden gevonden. In het voortraject is dit onderzocht. Mevrouw Schouw voldoet echter niet aan de voorwaarden:

In een beleidsnotitie van de centrale overheid "Gedogen in Nederland" zijn voorwaarden gesteld waaronder gedogen aanvaardbaar wordt geacht. Het betreffen de volgende voorwaarden:

- Uitzonderlijke situatie (overmacht, overgangssituatie of onevenredigheid).
- De te gedogen situatie dient **bepaald te zijn in omvang en tijd**.
- Complete, ontvankelijke aanvraag en grote kans verlening vergunning/ontheffing.
- Aanvrager treft geen verwijt voor tijdstip aanvraag om vergunning/ontheffing.
- Klemmende redenen die de afgifte van een gedoogbeschikking rechtvaardigen.
- De te gedogen activiteit kan op verantwoorde wijze plaatsvinden.
- Afgifte gedoogbeschikking niet onredelijk ten opzichte van belangen van derden.
- Belang gedoogbeschikking weegt zwaarder dan belang handhaving van regels

!!. Het college kan ook besluiten om alleen het dwangsombesluit, dat is gericht op het staken van het gebruik van de bedrijfswoning, in te trekken. Er is geen handhavingsverzoek ingediend door mogelijk derden of andere belanghebbenden. Op deze situatie wordt de oude gedoogsituatie (zoals dat gold vanaf einde jaren '80)

voortgezet **dit is niet het geval. Is getoetst door de rechter.** Nadeel hierbij is, dat er officieel niet mag worden gedoogd. **zie ook het hiervoor genoemde eerste punt.**

!!! Als gekozen wordt voor een tijdelijke oplossing, kan worden gekozen voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 4, onderdeel 11 van bijlage II BOR: het vergunnen van een van het bestemmingsplan afwijkend gebruik van de bestaande bedrijfsgebouwen voor een periode van maximaal 10 jaar. Ook in dit geval kan het college zelf deze beslissing nemen. **Dit is gezien de huidige feiten en omstandigheden niet mogelijk. Bij het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning moet namelijk aannemelijk zijn dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen. De manegehoudster wenst geen tijdelijke bedrijfswoning, maar een permanente bedrijfswoning op deze locatie. Het nu verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning zou dan ook slechts een verschuiving van het 'probleem' zijn naar de toekomst. Ook een tijdelijke omgevingsvergunning moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De tijdelijkheid is planologisch ook niet te onderbouwen nu er geen concrete plannen zijn voor een alternatief elders. Om deze reden kan er geen tijdelijke omgevingsvergunning worden afgegeven.**

!!!! Voor een definitieve oplossing staan twee wegen open: de eerste is het afwijken van het bestaande bestemmingsplan door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onderdeel a, onder 3 Wabo. Deze mag dan niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dat is niet het geval, zie boven bij punt c. Ook hier kan het college zelfstandig optreden, eventueel via een door de Raad te bekrachtigen Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB). **Dit is niet mogelijk. Reden waarom er niet via de 'uitgebreide procedure Wabo' kan worden meegewerkt aan een omgevingsvergunning, is omdat het gemeentelijk planologisch beleid omtrent bedrijfswoningen in het landelijk gebied zeer restrictief is (zie de toelichting van het geldende bestemmingsplan dat door de raad is vastgesteld). Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Het college is van mening dat in dit dossier de hamvraag niet is of een manege een dienstwoning zou moeten hebben (in dit geval was er ook een bedrijfswoning namelijk de stolp), maar de vraag of de gemeente het wenselijk vindt dat schuren of andere bedrijfsgebouwen kadastraal worden afgesplitst van bedrijfswoningen en vervolgens nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd op het afgesplitste perceel. Ons college acht dit onwenselijk omdat dit tot een intensivering en wildgroei in het kwetsbare landelijk gebied leidt. Los van het feit dat dit ook in bepaalde gevallen tot conflicterende situaties met de milieureggeving kan leiden.**

Indien de raad desondanks voor dit specifieke geval eventueel van haar eigen vastgestelde beleid (opgenomen in het bestemmingsplan LG Noord en Bestemmingsplan LG Zuid) wenst af te wijken, dan zou het ruimtelijk beleid ten aanzien van bedrijfswoningen in het landelijk gebied moeten worden herzien. Vanuit het gelijkheidsbeginsel en het beginsel van behoorlijk bestuur zou dit wel zo eerlijk zijn naar alle andere aanvragers van bedrijfswoningen welke in het verleden om dezelfde redenen zijn afgewezen. Dit om de schijn van willekeur te voorkomen waar uw raad in de aangenomen motie juist specifieke aandacht voor heeft gevraagd. Vraag is echter of en zoja in welke vorm, een eventuele uitbreiding van bedrijfswoningen in het landelijk gebied gewenst is. De raad zou hierover een breed standpunt moeten innemen en niet ad hoc alleen voor dit geval een uitzondering te maken. Daarbij dient te worden stilgestaan bij de vraag hoe vervolgens een wildgroei aan kadastrale afsplitsingen van paardenschuren of andere bedrijfsgebouwen wordt voorkomen, indien het beleid wordt verruimd. Men kan zich namelijk voorstellen dat de toename van bedrijfswoningen, hetzij

door nieuwbouw hetzij door inpassende wijzigingen, een behoorlijke intensivering en ruimtelijke impact op het landelijk gebied tot gevolg heeft.

De tweede mogelijkheid is: herziening van het nu geldende bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onderdeel a, onder 3 Wabo. In dit geval dient het college een voorstel ter beslissing voor te leggen aan de Raad, eventueel na eerst besproken te zijn geweest in de Commissie Bestemmingsplannen inclusief ter visielegging. Ook bij de herziening van een bestemmingsplan dient er sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. Hiervoor is betoogd dat hier geen sprake van is.

Mogelijk kan ook nog de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2010 ruimte bieden voor de realisatie van woonruimten, maar dan wel in de vorm van *bijzondere huisvesting* binnen het kader van verbrede landbouw. Kort gezegd: dit handelt ook over paarden en de paardensport in het bijzonder. Er is geen sprake van een agrarisch bedrijf/ gebouw. Het mogelijk maken van een bedrijfswoning kan tevens niet worden aangemerkt als een nevenfunctie of bijzondere huisvesting (dwz afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg of andere specifieke doelgroepen/ zorgfuncties). Deze bepaling van de provinciale verordening is dus niet van toepassing.

Er had ook (en kan nog steeds) advies gevraagd kunnen worden bij de ABC-commissie. De Agrarische Beoordelings Commissie is een stichting, die onafhankelijk, objectief en deskundig adviseert over agrarische onderdelen in op te stellen bestemmingsplannen en structuurvisies. Nieuwe bestemmingsplannen voor het agrarisch gebied worden getoetst en agrarische bouwaanvragen en aanlegvergunningen worden beoordeeld. De stichting werkt meestal in opdracht van gemeentes en provincies. Een aangevraagd advies kan binnen drie weken worden ingewacht en worden verwerkt. Zoals reeds eerder opgemerkt is een manege geen agrarisch bedrijf. Er is geen aanleiding om de ABC-commissie hierbij te betrekken. Ook al zou er sprake zijn van een agrarisch bedrijf (het fokken en verkopen van eigen gefokte paarden), dan zou dit niet uitmaken voor de toetsing aan het restrictieve gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijfswoningen. Ook voor agrarische bedrijven geldt het restrictieve beleid.

In dit initiatiefvoorstel pleiten de indienende fracties voor de snelst te realiseren mogelijkheid. Een dergelijk besluit zou al binnen een week na datum van indiening van dit initiatiefvoorstel door het college kunnen worden genomen. In afwachting van een definitieve reparatie kan in elk geval per direct de uitvoering van het handhavingverzoek worden stilgelegd. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zal het college het initiatiefvoorstel de raad ontraden.

2. Wat besluit de Raad/wat krijgt de Raad als hij 'ja' zegt?

De Raad bereikt, dat er een goede oplossing wordt gevonden voor een langdurig en vervelend probleem. Mogelijk zullen andere ondernemers (waarbij in het verleden een bedrijfswoning is afgewezen) een beroep doen op het gelijkheidsbeginsel en alsnog een bedrijfswoning in het landelijk gebied wensen indien een omgevingsvergunning wordt verleend of het bestemmingsplan wordt herzien.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de Raad voorgelegd?

- collegebevoegdheid:
- raadsbevoegdheid:
- opiniërend:
- kaders stellend:
- maatschappelijk urgent:
- budgetrecht:
- anders, nl.:

4. **Wie heeft er allemaal met de beslissing van de Raad van doen?**
Bewoners/eigenaren in het bestemde gebied.
5. **Regionale samenwerking**
Neen; het is nog geen onderwerp van onderzoek en aanpak betreffende deze materie met gemeenten Castricum, Heiloo en Uitgeest (BUCH).
6. **Burgerparticipatie:**
Neen; alleen direct betrokkenen.
7. **Externe communicatie:**
Via de gebruikelijke kanalen zo veel mogelijk informatie verstrekken, mogelijk ook via de Gemeentekrant.
8. **Extern overleg gevoerd met :**
Betrokkenen en zaakgelastigden van betrokkenen.
9. **Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?**
Geen.
10. **Wanneer wordt de beslissing van de Raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?**
Streven is om met een definitief voorstel te komen alvorens de opschortingsdatum is verlopen, 08 maart 2017. Of zoveel eerder dan mogelijk is. De eindoplossing produceren zoveel later als nodig is om te komen tot een goede en bevredigende oplossing.
11. **Globaal procesvoorstel:**
 - Inventariseren van de mogelijkheden, overleggen met de betrokkenen en in een voorstel besluit voorleggen aan de Raad; zie ook bij 10.
12. **Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**
Er zijn geen verdere middelen met de oplossing van de zaak gemoeid.
13. **Zijn er externe middelen beschikbaar?**
N.V.T.
14. **Risico's**
Er is geen sprake van enige risico.
15. **Waarom moet de Raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?**
Zie boven bij de inleiding.

Bijlagen: geen.