

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:**

- *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).*
- *De beslismogelijkheden worden aangegeven onderaan bij de paragraaf: 'Waar gaat dit voorstel over'.*
- *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.*
- *In elk geval dient het handhavingproces te worden stopgezet tot over dit voorstel is beslist.*

**1. Waar gaat dit voorstel over?**

Manege De Duinrand bestaat op de huidige locatie al een dertigtal jaar. 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 handhavingcontrole (niet op basis van enig handhavingsonderzoek), dat er in een ruimte boven de manege wordt gewoond door de eigenaresse tevens uitvoerder van de bij de manege horende werkzaamheden. Het huidige, vigerende 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid' is vastgesteld op 2 juli 2013. Daarvoor gold vanaf 1998 het 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied Egmond' ( vastgesteld op 26 oktober 1998). Weer daarvoor gold het 'Bestemmingsplan Landelijk Gebied' vanaf 1988. Al die tijd is er gewerkt en gewoond, in totaal ongeveer 29 jaar. Betrokkene al vanaf 2003, derhalve op dit moment bijna 14 jaar. Na een lang proces tot en met de Raad van State is door de Afdeling vastgesteld dat er niet mocht worden gewoond. 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. 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.

- 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. 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.
- c. 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) nieuwbouwruijme 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.
- d. 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.
- e. 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*. 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. 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. 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.
- f. 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. 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. Weeffoutje in het bestemmingsplan? Gelukkig is er hier sprake van een inpandig slaap- en woonmogelijkheid.

- g. 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???
- h. 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!

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

I. 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.

!! 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 handnavingsverzoek ingediend door mogelijk derden of andere belanghebbenden. Op deze situatie wordt de oude gedoogsituatie (zoals dat gold vanaf einde jaren '80) voortgezet. Nadeel hierbij is, dat er officieel niet mag worden gedoogd.

!!! 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.

!!!! 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).

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.

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 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.

***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 handhavingsverzoek worden stilgelegd.***

**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.

**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.