

GEMEENTE

NOORDENVELD

BEZOEKADRES

Raadhuisstraat 1

9301 AA Roden

POSTADRES

Postbus 109

9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL

www.noordenveld.nl

postbus@noordenveld.nl

TELEFOON

T 088 – 050 88 88

9321 XV PEIZE

ONDERWERPbesluit op uw
handhavingsverzoek**CONTACTPERSOON****UW KENMERK****ONS KENMERK**

2024/0716/HH/01

RODEN

23 mei 2024

Beste mevrouw Bakker,

Op 26 april 2024 heeft u bij ons een handhavingsverzoek ingediend voor het zonder omgevingsvergunning en in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' bouwen van een gebouw voor het inrichten van een schuur met het beoogde gebruik als Bed&Breakfast (hierna: B&B). Met deze brief willen wij u het besluit op uw handhavingsverzoek kenbaar maken.

Wat heeft u ons verzocht?

In uw verzoek heeft u aangegeven dat u kennis heeft genomen van een toezichthoudersrapportage van 15 februari 2024 waarin toiletten, rioolaansluitingen, doucheaansluitingen en andere technische voorzieningen zichtbaar zijn. In uw verzoek geeft u aan dat deze voorzieningen zich niet verenigen met het bestemmingsplan en dat u om deze reden een handhavingsverzoek in wilt dienen.

Wat hebben wij besloten?

Wij hebben besloten om uw handhavingsverzoek toe te wijzen.

Motivatie

Onderstaand zullen we onderbouwing geven op ons besluit.

Bestemmingsplan

Op het perceel Langbroek 7/9 te Peize is het bestemmingsplan¹ 'Buitengebied Noordenveld' van toepassing. Ter plaatse van de beplanting geldt de bestemming 'Wonen-Boerderij'. De gronden zijn bestemd om te wonen alsmede aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een B&B of hobbymatig agrarisch gebruik en hobbymatig houden van dieren.

Op grond van artikel 30.5.1, onder c, van het bestemmingsplan gelden er regels waarbinnen een B&B in gebouwen als gebruik toegestaan is. Deze voorwaarde treft u aan in de bijlage van deze brief.

¹ Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van 4.6, lid 1, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Noordenveld' van toepassing tot het moment dat deze definitief wordt opgenomen in ons Omgevingsplan.

Bestaand bouwwerk

Op grond van artikel 30.5.1, onder c, sub 2 van het bestemmingsplan moet een B&B worden gevestigd in een bestaand gebouw. Uit onderzoek blijkt dat de schuur niet als bestaand aangeduid worden. We hebben in ons archief een vergunning uit 1959 teruggevonden waarbij een hooischuur van 50m2 is gebouwd. Deze schuur is sindsdien uitgebreid zonder dat hiervoor een (omgevings)vergunning in het archief is aangetroffen. De latere uitbreidingen zijn zonder toestemming van het gemeentebestuur van Peize of Noordenveld uitgevoerd.

Vervolgens hebben we onderzocht of deze overtredingen door overgangsbepalingen mogelijk gelegaliseerd is, hebben we gekeken in de diverse bestemmingsplannen. Tot aan het bestemmingsplan Buitengebieden van de gemeente Peize uit 1979 blijkt dat de illegale bouwwerken niet door het overgangsrecht alsnog worden toegestaan. Om deze reden komen wij tot de conclusie dat de huidige schuur niet via het overgangsrecht alsnog legaal aanwezig is geweest.

In het voorjaar van 2023 hebben de eigenaren besloten om de schuur zodanig aan te passen dat deze vergunningvrij werd op basis van Bijlage II van de Bor. Om deze reden moet de schuur juridisch als 'nieuw' worden beoordeeld, omdat een bouwwerk alleen als 'bestaand' kan worden gezien als het voldoet aan de voorwaarden van artikel 1.23 van het bestemmingsplan, namelijk:

- a) het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b) het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

Om de bovenstaande redenen komen wij tot de conclusie dat het vestigen van een B&B in de schuur niet mogelijk is, omdat dit in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Dit is een overtreding met artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Hierin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit uit te voeren.

Bezwaar

Indien u het niet eens bent met ons besluit kunt u hiertegen bezwaar maken. Hoe u dat kunt doen leest u hieronder. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van de verzending daarvan een bezwaarschrift in te dienen bij het college. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht
- d. de gronden van het bezwaar.

Voorlopige voorziening:

Op dit moment geldt het genomen besluit. Het kan zijn dat dit besluit intussen onherstelbare gevolgen heeft. Met het oog hierop kan degene die bezwaar heeft gemaakt een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor is vereist dat er gelet op de bij het besluit betrokken belangen sprake is van onverwijlde spoed. Het verzoek om een voorlopige voorziening dient te worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen (sector Bestuursrecht), Postbus 150, 9700 AD Groningen. Aan de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Vragen

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met [REDACTED] van het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer 088 – 050 8888.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

[REDACTED]
Adviseur VTH
Afdeling Publiekszaken

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage 1, voorwaarden B&B

In artikel 30.5.1, onder c staan de volgende voorwaarden die gelden voor het uitoefenen van een B&B in een gebouw:

1. er mag aan maximaal vijf personen nachtverblijf worden verschaft;
2. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing op het perceel;
3. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
4. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
5. maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 60 m²;
6. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder 5 is genoemd;
7. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;
8. als een bed & breakfast wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw staan op het erf behorend bij de woning;
9. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
10. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.