

G E M E E N T E



N O O R D E N V E L D

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

CDA

Postbus 109

9300 AC RODEN

ONDERWERP

Beantwoording artikel 41-vragen

CDA

CONTACTPERSOON

Annelies Schwartz

UW KENMERK

ONS KENMERK

Zaak: 408641

RODEN

4 juni 2024

Beste heer en/of mevrouw,

Per brief heeft u ons schriftelijke vragen gesteld in de zin van artikel 41 van het Reglement van Orde. Hierbij beantwoorden wij de vragen.

Vraag 1a. *Kunt u mij aangeven welke discrepantie er zit tussen uw antwoord op 4 maart 2024 (er is geen sprake van een B&B) en de vaststelling in de rapportage van 15 februari 2024 dat de zogenaamde vergunningsvrije schuur dusdanig is voorzien van rioleringen en leidingen dat hier wel degelijk alle schijn bestaat van een beoogde B&B en ten minste een B&B i.o. Hoe verhoudt momenteel de feitelijke situatie zich tot uw stelling van 4 maart 2024?*

Antwoord: In eerste instantie heeft u technische vragen gesteld. Vervolgens zijn deze vragen omgezet in artikel 41-vragen. Omdat de beantwoording van de technische vragen lang is blijven liggen, is voortvarend gereageerd op de artikel 41-vragen. Voor 15 februari 2024 is de beantwoording van de vragen door de behandelend ambtenaar aangeleverd bij de portefeuillehouder. In het portefeuillehouder overleg (POH) van 19 februari 2024 zijn de vragen beantwoord. In de collegevergadering van 27 februari 2024 zijn de antwoorden besproken, zoals u deze per brief van 4 maart 2024 heeft ontvangen.

Dat traject heeft zich gekruist met de controle die onze toezichthouder heeft uitgevoerd op 15 februari 2024 in de schuur op het perceel Langbroek 9 te Peize. Tijdens de controle heeft hij vastgesteld dat er diverse aansluitingen zijn gemaakt, is gezien dat er warm en koud water en/of verwarming aanwezig is, dat er riolering in meerdere ruimten zijn en aansluitingen zijn voor in ieder geval een douche en een toilet.

In kader van zorgvuldigheid heeft vervolgens eerst een gesprek met de eigenaren plaatsgevonden over de bevindingen van de toezichthouder. Dit gesprek kon niet eerder plaatsvinden dan op 12 april 2024. Hierbij hebben de initiatiefnemers erkend dat de schuur op het perceel ingericht gaat worden om als B&B te exploiteren.

Bijlagen:

In dit gesprek is aangegeven dat dit niet is toegestaan zonder omgevingsvergunning. Daarvoor dient een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden aangevraagd, waarbij naar verwachting de gemeenteraad gevraagd zal worden ons college bindend te adviseren over de afhandeling van de omgevingsvergunning. Als het adviesrecht wordt toegepast, ligt het besluit om al dan niet te vergunnen niet bij het college, maar bij de gemeenteraad.

Verder is op 23 mei 2024 een voornemen last onder dwangsom verstuurd. Voor 20 juni 2024 dient de schuur in overeenstemming gebracht te worden met de toegestane gebruiksmogelijkheden, onder het verbeuren van een dwangsom.

Vraag 1b: *Op 12 april jl. heeft u in een gesprek met de initiatiefnemers toegezegd dat zij een buitenplanse activiteit mogen indienen? Hoe verhoudt zich dit tot uw antwoord in de brief van 4 maart jl. waarin u aangeeft te willen meedenken **binnen** het bestemmingsplan? Nu lijken de initiatiefnemers voor de 4^e keer een illegale activiteit te hebben ontplooid (slopen, bouwen, planten en een schuur ombouwen tot een gebouw met alle faciliteiten voor een B&B of anders).*

Antwoord: In het gesprek met de initiatiefnemers op 12 april 2024 is aangegeven dat er een buitenplanse activiteit moet worden aangevraagd. Over de eventuele uitkomst van deze procedure zijn geen mededelingen gedaan. Het is – zoals gezegd – niet toegestaan zonder omgevingsvergunning een B&B op het perceel te exploiteren. Daarvoor dient een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden aangevraagd, omdat de huidige schuur niet als ‘bestaand’ kan worden aangemerkt.

Vraag 1c: *Kunt u uitleggen waarom u niet per direct gaat handhaven?*

Antwoord: Voor toepassing van spoedeisende bestuursdwang is vereist dat de situatie zo spoedeisend is dat een besluit niet kon worden afgewacht. Daarbij moet het gaan om situaties waarbij vanwege de gevaren voor mens of milieu direct moet worden ingegrepen. Dat is hier niet het geval. Daarom is gekozen voor het opleggen een last onder dwangsom. Op 23 mei 2024 is een voornemen last onder dwangsom verstuurd. Voor 20 juni 2024 dient de schuur in overeenstemming te worden gebracht met de toegestane gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan, behoudens legalisering, zoals hiervoor aangegeven.

Vraag 2a: *In uw antwoord geeft u aan dat er op dit moment geen sprake is van een B&B. U zegt dit terwijl u op 4 maart 2024 al een aantal weken weet dat er feitelijk en naar algemeen spraakgebruik sprake is van de oprichting van een B&B of anderszins op Langbroek 7/9 te Peize. Waarop baseert u uw bewering/stelling?*

Antwoord: Zie hiervoor. Op 15 februari 2024 heeft onze toezichthouder een controle uitgevoerd in de schuur op het perceel Langbroek 9 te Peize. Tijdens de controle heeft hij vastgesteld dat er diverse aansluitingen zijn gemaakt, is gezien dat er warm en koud water en/of verwarming aanwezig is, er riolering in meerdere ruimten zijn en aansluitingen zijn voor in ieder geval een douche en in ieder geval een toilet. Op 12 april 2024 heeft een gesprek met de initiatiefnemers plaatsgevonden over de bevindingen van de toezichthouder. Toen is (voor het eerst) erkend dat de schuur op het perceel ingericht gaat worden om als B&B te exploiteren.

Vraag 2b: *In uw antwoord geeft u aan dat het is toegestaan dat gebouwen op een perceel worden gebruikt voor een B&B binnen het bestemmingsplan. Echter u geeft niet aan dat dat alleen geldt voor bestaande gebouwen en niet voor nieuwe gebouwen. Kunt u mij aangeven waarom u dat onderscheid niet maakt in uw antwoord?*



→ **Antwoord:** Zoals gezegd is voor het eerst tijdens het gesprek op 12 april 2024 door de initiatiefnemers erkend dat de schuur op het perceel ingericht gaat worden om als B&B te exploiteren. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld. Op grond van artikel 30.5.1, onder c, sub 2 van het bestemmingsplan kan een B&B alleen maar worden gevestigd in een bestaand gebouw. Uit nader onderzoek is gebleken dat de schuur niet als 'bestaand' aangeduid kan worden. In 1959 is een hooischuur van 50 m² vergund en gebouwd. Deze schuur is sindsdien uitgebreid zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. In 2023 hebben de initiatiefnemers de schuur zodanig aangepast dat deze vergunningsvrij werd op basis van Bijlage II van de Bor. Om deze reden moet de huidige schuur juridisch als 'nieuw' worden gezien en is het vestigen van een B&B in de schuur in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Legalisering kan alleen via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Vraag 2c: *In het eerste advies van Plas & Bossinade stond dat het beoogd gebruik van de schuur van belang is om vast te stellen of er sprake kan zijn van een vergunningsvrij schuur. Uit de WOO stukken blijkt dat uw advocaat zegt dat u niet hebt doorgevraagd op het 'beoogd gebruik'. Uw advocaat heeft zijn tweede advies gebaseerd op de tekening die is ingediend met daarop diverse functioneel ondergeschikte ruimtes. Nu blijkt dat de initiatiefnemers toch andere plannen hadden en zijn druk doende geweest met het reeds realiseren en voorbereiden van rioleringen, warm en koud water voorzieningen. U heeft dit 15 februari 2024 vastgesteld (handhavingsrapportage). (Enige vorm van) handhaving blijft achterwege.*

De advocaat geeft aan dat u twee dingen kunt doen: 1. De gemeente kan gaan handhaven en 2. de gemeente kan proberen via een buitenplanse afwijking alsnog een B&B toe te staan.

Op 12 april jl. met de initiatiefnemers in gesprek gegaan met als resultaat dat u hen de ruimte geeft om een buitenplanse activiteit aan te vragen.

Kunt u mij aangeven waarom u zoveel moeite doet, zoveel geld en tijd spendeert om vermeende illegale activiteiten te rechtvaardigen; en waarom u de indruk wekt geen bijzondere aandacht voor de omwonenden te hebben?

Antwoord: Het college streeft ernaar om juiste en zorgvuldige besluiten te nemen door alle betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. Dit betekent dat we zowel de belangen van de initiatiefnemers als die van de omwonenden serieus nemen. Onze inspanningen zijn erop gericht om een rechtmatige en transparante procedure te volgen, waarbij we illegale activiteiten aanpakken en tegelijkertijd de mogelijkheden binnen de wet onderzoeken. We willen ervoor zorgen dat de besluiten rechtvaardig zijn en in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Het college wil dus juiste, juridisch houdbare besluiten nemen, waarbij alle betrokken belangen zorgvuldig worden afgewogen. In de opmerking dat het college geen aandacht voor omwonenden zou hebben, herkennen wij ons niet.

Vraag 3: *Uit de WOO stukken blijkt dat de advocaat opmerkingen maakt naar aanleiding van handhavings-rapportage.*

Is het gebruikelijk dat een advocaat handhavingsrapportages leest, opmerkingen daarop maakt en dat deze vervolgens worden verwerkt? Voor rechters zijn authentieke handhavingsrapporten belangrijke onafhankelijke bronnen. Wat is uw reden en rechtsgrond voor deze werkwijze?

Antwoord: De opmerkingen van de advocaat zijn enkel ter advisering en hebben geen invloed op de inhoud van de rapportages. Onze werkwijze is gebaseerd op het waarborgen van een zorgvuldige juridische afhandeling, waarbij de input van een advocaat kan worden meegenomen in de advisering, maar zonder de authenticiteit van de rapportages aan te tasten. De handhavingsrapportages zelf blijven onaangepast en dienen als objectieve bron in het proces.

Vraag 4: *Zoals aangegeven bij vraag 2b: heeft u voldoende doorgevraagd over het wel of niet vergunningsvrij zijn? Gezien alle aanwezige stukken en uitspraken en het uiterlijk van het gebouw was/is het zeer aannemelijk dat het beoogd gebruik recreatie zou zijn/is.*

U geeft aan dat de feitelijke situatie op het moment van het beantwoorden van de vraag op 4 maart 2024 niet strijdig is met het bestemmingsplan. De stukken bijgevoegd van Plas & Bossinade zeggen anders. Uit de handhavingscontrole blijkt juist dat het geen schuur is. Waarom houdt u vast aan het begrip schuur?

Antwoord: Zodat voor iedereen duidelijk is waar het om gaat. Het gaat om een voormalige hooischuur, waarvoor (omgevings)vergunning is verleend en die in 2023 zodanig is gewijzigd door de eigenaren dat er een vergunningsvrije schuur van is gemaakt. Zie het antwoord hiervoor. Pas op 12 april 2024 is door eigenaren bevestigd dat zij de schuur als een B&B willen gaan exploiteren. Uit de eerdere wijziging van de schuur bleek dit niet.

Vraag 5: *Kunt u mij aangeven waarom u de (illegaal) aangebrachte lijnbeplanting bij Langbroek 7/9 op agrarisch gebied wil legaliseren onder 'recreatief medegebruik'?*

Kunt u uitleggen waarom de gemeente specifiek deze omschrijving kiest om te legaliseren; en waarom wordt niet het begrip 'landschappelijke inrichting' gebezigd? Wilt u in uw uitleg meenemen of hier een relatie bestaat met de zogenaamde schuur, waar u wellicht een aanvraag omgevingsvergunning B&B voor gaat honoreren?

Antwoord: Voor het aanbrengen van lijnbeplanting is in het geldende bestemming Buitengebied Noordenveld een aanlegvergunningvereiste opgenomen. Een aanlegvergunningstelsel betekent dat deze werkzaamheden per definitie niet strijdig zijn met het bestemmingsplan, maar dat beoordeeld kan worden of het past binnen de binnen het stelsel opgenomen randvoorwaarden. Is dat het geval dan wordt de vergunning verleend. Als dat niet het geval is dan wordt de vergunning geweigerd. Toetsing kan dan ook alleen aan deze randvoorwaarden plaatsvinden. Andere beoordelingscriteria zijn niet relevant bij de beoordeling van een aanvraag. Recreatief medegebruik, zoals genoemd, en/of er een relatie is met de schuur, zijn dan ook geen toetsingscriterium geweest. In casu is beoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de gestelde randvoorwaarden genoemd in artikel 3 van het geldende bestemmingsplan. Dientengevolge zijn er geen redenen aanwezig geweest om de aanlegvergunning te weigeren.

Vraag 6: *Zie de mail aan met de vraag van de gemeente aan de architect. Vervolgens ziet u dat de muurtjes die zijn verwijderd naar aanleiding van het verzoek van de gemeente er in de praktijk weer zijn bijgebouwd. De muurtjes die zijn bijgebouwd en waar de toezichthouder een opmerking over maakt waren dus op verzoek van de gemeente verwijderd. Kunt u aan de hand van deze informatie uitleg geven over de beweegredenen voor de vraag van de gemeente om deze muurtjes te verwijderen?*

Antwoord: De architect was de gemachtigde van de eigenaren. Daar is rechtstreeks contact mee geweest. De tekening met de muurtjes zijn onderdeel van de oorspronkelijke balievraag. Deze tekening klopte niet meer nadat de plannen waren aangepast. De tekening is aangepast aan hetgeen is aangevraagd. Ook de benaming is op het latere (huidige) gebruik aangepast. Er zijn er minder muren gerealiseerd dan op de allereerste tekening stonden.

Vraag 7: *Is het college van mening dat een eventuele BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) inzake Langbroek 7/9 wel degelijk via de raad moet lopen voor een bindend advies omdat er sprake is van politieke gevoeligheid; conform en in het licht van de afspraken die het college 20 november 2023 met de raad heeft gemaakt?*

Antwoord: ja, daar zijn wij het mee eens.



Heeft u nog vragen over deze brief?

Neem dan gerust contact op met Annelies Schwartz via telefoonnummer 088 050 88 88 of stuur een mail naar a.schwartz@noordenveld.nl. Vermeld daarbij ons kenmerk 408641.

Met vriendelijke groet,

→ Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester