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

CDA Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

ONDERWERP	CONTACTPERSOON	UW KENMERK	ONS KENMERK	RODEN
Artikel 41 vragen Langbroek 7-9 Peize	Rik Koster		354357	4 maart 2024

Beste heer, mevrouw,

Per brief d.d. 19 november 2023 hebt u schriftelijke vragen gesteld over de situatie Langbroek 7/9 te Peize. Op 22 februari 2024 heeft u deze vragen ingediend in de zin van artikel 41 van het Reglement van Orde. Hierbij beantwoorden wij de vragen.

Vraag 1: Wat is de actuele status van de toegevoegde bebouwing bij Langbroek 7 & 9 te Peize? Het gebouwde lijkt nagenoeg of geheel gereed te zijn. De eerdere aanvraag omgevingsvergunning heeft u geweigerd omdat het volgens u om een vergunningvrije bouw zou gaan; daarbij is medegedeeld dat handhaving geregeld komt controleren. Handhaving maakt bij de controle (ook) foto's. Kunt u de vergunningvrijheid onderbouwen met actuele foto's (van de binnenzijde en buitenzijde) en een opgaaf van eventuele aansluitingen voor toiletten en douches.

Antwoord: Bij de controle, uitgevoerd begin februari 2024, is vastgesteld dat er aan de binnenzijde nog isolatiewerkzaamheden worden uitgevoerd. De uitgevoerde controle en de gemaakte foto's zijn opgenomen in een verslag van de toezichthouder. Deze zijn desgewenst in te zien op de afdeling handhaving.

Vraag 2: Advies van Plas&Bossinade aan de gemeente Noordenveld. Er wordt gesproken over een vergunningaanvraag voor twee appartementen en een groepsaccommodatie. Echter de gemeente heeft meermaals aangegeven dat het een schuur betreft. Dit lijkt verwarrend. U wilt graag weten wanneer de gemeente opdracht heeft gegeven aan Plas&Bossinade en wanneer wij antwoorden ontvangen hebben.

De gemeente heeft met Plas&Bossinade een overeenkomst waarbij zij juridische vraagstukken kan voorleggen. De gemeente heeft het aangepaste plan voor het bouwen van een schuur en onze reactie daarop voorgelegd aan Plas&Bossinade. Telefonisch is begin 2023 teruggekoppeld dat onze reactie juist is opgesteld.

Vraag 3a: Uit het WOO dossier blijkt dat u er voor hebt gekozen om af te wijken van het advies van Plas&Bossinade. Kunt u aangeven waarom u van het advies van Plas&Bossinade bent afgeweken.

Er is niet afgeweken van het advies van Plas&Bossinade. Op het eerste ontwerp is advies gegeven door Plas&Bossinade, daarna is het plan door de gemachtigde van Langbroek 7&9 aangepast. Vanwege de grote wijzigingen tussen het eerste en tweede ontwerp is nogmaals Plas&Bossinade gevraagd om te adviseren over de juistheid van onze toetsing.

Vraag 3b:Waarom zegt de wethouder in het artikel in De Krant van 23 oktober 2023 dat er een B&B in het gebouw gevestigd mag worden, terwijl Plas&Bossinade, zich beroepende op het bestemmingsplan, aangeeft dan een vergunningvrij gebouw van 150m2 alleen maar gebruikt mag worden als schuur (functioneel ondergeschikt aan de woning).

De aanvraag voor een vergunning op dit perceel is in samenspraak met Plas&Bossinade beoordeeld. Het eerste ingediende ontwerp is hierin, met advisering van Plas&Bossinade, afgekeurd. Vervolgens hebben de eigenaren aanpassingen doorgevoerd. Uit de toetsing bleek dat de omvang en de onderliggende tekeningen duidelijk maken dat op dit perceel een vergunningvrije schuur wordt opgericht. Bij onze beoordeling is wederom advies gevraagd aan Plas&Bossinade en zij delen onze conclusie.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan dat gebouwen op het perceel gebruikt worden voor een B&B. Echter op dit moment is er geen sprake van een B&B op Langbroek 7&9 te Peize.

Vraag 4: U bent bekend met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Wij hebben de volgende vragen met betrekking tot het motiveringsbeginsel (3:46 Awb). Bij het nalezen van het advies van de bezwarencommissie zien wij geen argumenten die zijn onderbouwd met wetgeving, enkel de mening dat het een schuur betreft dat het vergunningvrij zou zijn.

a) *Is het gebruikelijk dat er geen enkele verwijzing naar wet- en regelgeving staat in het advies van de bezwarencommissie en dat geen enkel argument van de omwonenden onderbouwd is weerlegd?*

De bezwarencommissie is een onafhankelijke adviescommissie. Het is niet aan het College om inhoudelijke eisen op te leggen over de wijze waarop zij het College adviseren.

b) *Waarop baseert u de stelling dat een B&B in dit gebouw mag terwijl het actuele bestemmingsplan dat niet toestaat in nieuwbouw?*

Op dit moment is er geen sprake van een B&B op Langbroek 7&9 te Peize. Op het moment dat de eigenaren het voornemen uitspreken om wel een B&B te starten op dit perceel, zij wij bereid om met hen, binnen de kader van het bestemmingsplan, de haalbaarheid en wenselijkheid van deze plannen te onderzoeken.



c) *De initiatiefnemers Langbroek 7&9 te Peize koersen (of koersten) op recreatief gebruik. De gemeente stelt dat de nieuwbouw slechts een schuur is. Als het beoogd gebruik anders is dan een schuur had het gebouw vergund moeten worden en mag het maximaal 100 m2 zijn. Kunt u aangeven waarom de gemeente de oprichting van dit gebouw als vergunningvrij beschouwt terwijl bekend is (was?) dat de initiatiefnemers op zijn minst een B&B in de nieuwbouw willen (wilden?) vestigen?*

Uit de voorgelegde stukken bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, blijkt niet dat er sprake is van een B&B. Zoals onder b aangegeven, hebben de eigenaren expliciet aangegeven dat er geen B&B gevestigd gaat worden op deze locatie. De feitelijke situatie is nu leidend bij het beoordelen van een eventuele strijdigheid. Uit deze controles blijkt dat er sprake is van een schuur.

Vraag 5: In de WOO stukken zit een mail van de gemeente, gericht aan de architect, waarin de gemeente vraagt om muurtjes van de tekening te halen en benamingen van de ruimtes aan te passen, met in de onderwerpregel de opmerking 'B&B niet functioneel ondergeschikt'. Kunt u ons aangeven waarom de gemeente deze vragen (rechtstreeks) stelt aan de architect? Wat de precieze relatie is met het genoemde in de onderwerpregel?

Op dit moment is deze zaak in behandeling bij de Rechtbank Noord-Nederland. Het is niet gebruikelijk dat wij inhoudelijke vragen beantwoorden terwijl deze zaak nog behandeld wordt in bezwaar of beroep. Op dit moment beantwoorden wij deze vraag om deze reden niet.

Heeft u nog vragen over deze brief?
Neem dan gerust contact op met Rik Koster via telefoonnummer 088 – 050 82 87 of stuur een mail naar r.koster@noordenveld.nl. Vermeld daarbij ons kenmerk 354357.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Sebastiaan Ruddijs, secretaris Klaas Smid, burgemeester