gemeente Berkelland

OMGEVINGSVERGUNNING
uitgebreide procedure

Project	:	Het veranderen van hobbyruimte naar recreatiewoning (Bed&Breakfast)
Locatie	:	Polhaarweg 7 in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie H en nummer 68)
Nummer	:	OU2017013 (voorheen KA 2017009)
Verzonden	:	22 FEB. 2018

Besluit
Gelet op artikel 2.1, 2.2, en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning van , wonende op het adres Polhaarweg 7 in Neede:

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit **"het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan"** (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor het planologisch mogelijk maken van het gebruik voor veranderen een hobbyruimte naar een recreatiewoning(Bed&Breakfast) op het adres Polhaarweg in Neede, bekend onder: "Buitengebied, Polhaarweg 7 Neede (2017)" van juni 2017, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20170009-0100;
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen
Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en maken onderdeel uit van ons besluit.

Procedure
Publicatie ingekomen aanvraag
Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 4 april 2017 gepubliceerd in de bijlage "Berkelbericht" van het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

Bevoegd gezag
Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd zijn om een beslissing te nemen over uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht).

Nemen van het besluit
De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het bestemmingsplan (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Inspraakprocedure
Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voorafgaand aan het toepassen van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).
De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 31 mei 2017 tot en met 13 juni 2017 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

Bestuurlijk vooroverleg instanties
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het hier slechts gaat om een gebruiksverandering van een bijgebouw, is het plan niet gestuurd naar de bovengenoemde overlegpartners.

Ter inzage legging ontwerpbesluit
Tussen 28 juni 2017 en 8 augustus 2017 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Afweging ingediende zienswijze
Door de heer G.A.W. Folkertsman & mevrouw J. Folkertsman-Schepers is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit. De ingediende zienswijze hebben wij afgewogen. Voor de inhoudelijke afweging van de zienswijze verwijzen wij naar de notitie "Beoordeling zienswijze aanvraag omgevingsvergunning Polhaarweg 7 in Neede" van januari 2018. Deze notitie maakt onderdeel uit van dit besluit.

Beroep en/of voorlopige voorziening
Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften
Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen
U moet uw plan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.

Parkeren
De auto's van gasten moeten op eigen terrein/perceel worden geparkeerd. Er mag daarbij geen gebruik gemaakt worden van de openbare weg.

Gebruik
1) U moet uw plan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen;
2) permanente bewoning van de recreatiewoning/bed & breakfast) is **niet** toegestaan;
3) het verlenen van een buitenplanse afwijking voor het gebruik van een bijgebouw als recreatiewoning brengt niet met zich mee dat daarmee de mogelijkheid ontstaat om een nieuw bijgebouw op te richten. Het bestaande bijgebouw blijft namelijk ook met zijn nieuwe functie gelden als een bijgebouw bij een woning.

Bouw
1) De verbouwwerkzaamheden moet u zodanig uitvoeren dat deze voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Uw aannemer kan u hierin begeleiden.
2) uw aanvraag betreft het veranderen van een berging-hobbyruimte (overige gebruiksfunctie) naar een recreatiewoning/bed & breakfast (logiesfunctie). In het bouwbesluit valt dit onder een functiewijziging en dit houd in dat de recreatiewoning moet voldoen aan het niveau bestaande bouw voor de nieuwe functie in dit geval de logiesfunctie;

Milieu
Het Activiteitenbesluit ken een drietal types inrichtingen: type A, B en C. Type A-inrichtingen hoeven geen meldingen te doen maar moeten wel aan regels uit het Activiteitenbesluit voldoen. Als u in de toekomst uw inrichting gaat wijzigen, kan uw inrichting een type B-inrichting worden. Dit kunt u te zijner tijd beoordelen door de AIM-module in te vullen (www.aimonline.nl).

Opmerking

Om een brandveilig gebruik mogelijk te maken adviseren wij u om:

1) de te plaatsen rookmelders op de overloop en in de gang aan te sluiten op 230 volt en onderling te koppelen, conform NEN 2555:
2) een klein handbrandblusser te plaatsen (advies: 6/9 liter sproeischuim);
3) om aan de binnenzijde van de toegangsdeuren een draaiknopcilinder te plaatsen zodat de deuren van binnenuit zonder gebruik te hoeven maken van sleutels te openen zijn;
4) bij het kooktoestel in de keuken een blusdeken op te hangen;
5) te zorgen voor een Calamiteitenplan (kort) met noodnummers en een huishoudelijk reglement met aandachtspunten.

Aanwijzingen bij de uitvoering

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u uw gebruik van de berging wil veranderen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, Neede, herziening 1987". Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "agrarisch (onbestemde burgerwoning in het agrarische gebied". Dit betekent dat er ondanks de agrarische bestemming gewoond mag worden (burgerwoning).
Met uw plan wilt u uw bijgebouw/hobbyruimte in gebruik nemen als recreatiewoning (Bed&Breakfast). De recreatieve functie is een nieuwe functie die niet onder het overgangsrecht valt en is ook niet ten behoeve van de agrarische functie. Uw aanvraag is daarom in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als verzoek om het bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.11, lid 2 Wabo).

Afwijking bestemmingsplan

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo).

Aan uw bouwplan voor het veranderen van het gebruik van uw bijgebouw/hobbyruimte naar een vakantiewoning (Bed&Breakfast) kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijking van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Met dit plan is er geen sprake van een plan voor intensieve veehouderij. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag en is er geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad..

Ruimtelijke onderbouwing

Voor uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij een zienswijze ontvangen.

De zienswijze geeft geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Polhaarweg 7 Neede (2017)" van augustus 2017 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Exploitatie
In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de toepassing van een buitenplanse afwijking kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Wij zijn met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de buitenplanse afwijking begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

2. Bodem en Archeologie
Deze onderdelen zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Polhaarweg 7 Neede (2017)" van augustus 2017.

3. Algemene regels van de provincie en het Rijk
Er is niet gebleken dat uw bouwplan in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening dan wel de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

4. Milieu
Het Activiteitenbesluit kent een drietal types inrichtingen: type A, B en C. Type A-inrichtingen hoeven geen melding te doen maar moeten wel aan regels uit het Activiteitenbesluit besluit voldoen. Als u in de toekomst uw inrichting gaat wijzigen, kan uw inrichting een type B-inrichting worden. Dit kunt u te zijner tijd beoordelen door de AIM-module in te vullen (www.aimonline.nl).

Borculo, 22 februari 2018,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

U kunt in beroep gaan als u het niet eens bent met dit besluit
U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, twee dagen na publicatie van dit besluit . Uw beroep stuurt u naar de Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In uw beroep moet altijd het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroep verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u in beroep gaat.

Let erop dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.
Voor ons is het makkelijk als u een kopie van het besluit (=deze brief) meestuurt. Het besluit blijft geldig tot er op uw beroep is beslist.

Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?
Dan kunt u bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al beroep heeft ingesteld. U laat de rechter weten dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let erop dat u een kopie van uw beroep meestuurt.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen
U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

U kunt ook **digitaal** uw **beroep of voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht .
Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Notitie “Beoordeling zienswijze aanvraag omgevingsvergunning Polhaarweg 7 in Neede”

De zienswijze zijn gericht tegen het ontwerpbesluit verlening omgevingsvergunning voor het veranderen van een hobbyruimte naar recreatiewoning/bed & breakfast aan de Polhaarweg 7 in Neede (KA2017009).

Ter inzage legging ontwerpbesluit en ingekomen zienswijze
De ontwerpbesluiten hebben van 28 juni 2017 tot en met 8 augustus 2017 ter inzage gelegen. Deze besluiten zijn gepubliceerd in de rubriek “Berkelbericht” van het “Achterhoek Nieuws” van 27 juni 2017. Met de brief van 22 juni 2017 hebben wij de aanvrager in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. Daarbij is het ontwerpbesluit ook toegezonden. Binnen de termijn van terinzagelegging is er een schriftelijke zienswijze ingediend door een appellant, ontvangen op 1 augustus 2017. De gegevens van appellant staan omschreven in de bijlage.

Behandeling zienswijze
De zienswijzen zijn in verschillende onderdelen opgedeeld en samengevat weergegeven. Op ieder onderdeel is in cursief de beoordeling/weging van de inhoud weergegeven. Voor de volledige inhoud van de zienswijze verwijzen wij naar de zienswijze zelf.

De volgende zienswijzen zijn naar voren gebracht,

- De appellant geeft aan dat de hobbyruimte (nu bedoeld voor bed en breakfast), zomerhuisje van de familie al jaren permanent verhuurd wordt. Diverse keren is gereclameerd dat in deze hobbyruimte permanente huisvestiging plaatsvindt. Tevens is er het vermoeden dat gedurende de procedure van deze aanvraag tot recreatiewoning/B&B er weer in de ruimte gewoond is.

  Het gezin van de appellant heeft jaren lang erg veel overlast van ondervonden van de illegale bewoning en dit hebben zij ook als zodanig gemeld bij de gemeente. In de periodes van de bewoning is het gezin bedreigd en hebben zij zich bedreigd gevoeld, dit laatste heeft ook melding aan de politie tot gevolg gehad.

  De appellant is er van overtuigd dat het toestaan van een B&B tot erg veel overlast gaat leiden, gelet op hun ervaringen in de loop der jaren

  <u>Afweging/reactie gemeente</u>
  Overlast is vervelend en willen wij ook niet, echter dit is een vergunning waarin de ruimtelijke / omgevingsaspecten worden afgewogen. En op het moment dat er dingen gebeuren die niet in overeenstemming zijn met de vergunning dan kan er om handhaving worden gevraagd.

- De appellant vraagt zich af wat de reden/truc is dat de aanvrager niet de eigenaar/bewoner is van Polhaarweg 7? Het gaat er ook om dat de B&B gebruiker/initiatiefnemer van de overnachtingsmogelijkheid op hetzelfde erf (hoofdbewoner) woont, hier bestaand twijfels over (zie aanvraag).

  <u>Afweging/reactie gemeente</u>
  De constatering dat de aanvraag niet door de eigenaar/bewoner van het perceel aan de Polhaarweg 7 in Neede is aangevraagd is correct. De aanvraag is gedaan door de zoon van de heer en mevrouw . De heer en mevrouw hebben hun zoon gemachtigd (middels een getekende brief) om de aanvraag in te dienen.

- De appellant geeft aan dat het object te dicht op de erfgrens staat en daarbij geeft hij aan dat hun privacy op het spel staat. Vanuit de 2 grote ramen aan de erfgrens worden ze namelijk continue in de gaten gehouden door de illegale bewoners. Geschreeuw en luidruchtig gedrag waren geen uitzondering.

  Afweging/reactie gemeente
  De voormalige hobbyruimte/berging/garage staat op 1,5 meter van de erfgrens. Op 18 oktober 1978 een is voor de bouw hiervan een vergunning verleend. De afstand tot de erfgrens was toen ook een toetsingsgrond en deze destijds meegenomen en akkoord bevonden.

  Deze aanvraag gaat over een gedeeltelijke functieverandering van de voormalige hobbyruimte (overige gebruiksfunctie) naar recreatiewoning/bed & breakfast (logiesfunctie). Voor wat betreft het bouwbesluit moet het gebouw in het gedeelte dat van functie veranderd voldoen aan de voorschriften van bestaande bouw. In dit geval de eisen voor een logiesfunctie.

  Dit houdt op basis van het bouwbesluit in dat de scheidingconstructie die op minder dan 2,5 meter ligt 10 minuten brandwerend moet worden gemaakt. Voor de bestaande raamopeningen in het te veranderen deel houdt dit in dat de draaiende delen verwijderd moeten worden en vervangen moeten worden door vast (brandwerend) glas. De aanvrager heeft dit aangepast op tekening.

  Het bestemmingsplan, de bouwverordening of het bouwbesluit kent geen eisen op het gebied van privacy. Het burgerlijk wetboek wel. Echter mogen wij hier normaliter niets over zeggen in het besluit aangezien het burgerlijk Wetboek een privaatrechtelijke aangelegenheid is en een omgevingsvergunning onder het bestuursrecht valt. Echter mogen wij hier normaliter niets over zeggen in het besluit aangezien het burgerlijk Wetboek een privaatrechtelijke aangelegenheid is en een omgevingsvergunning onder het bestuursrecht valt. Bij een afwijking echter wel. Hieronder gaan wij hier verder op in.

  Voor wat betreft het door de appellant genoemde onderdeel privacy met betrekking tot de twee ramen op de bij erfgrens geeft het burgerlijkwetboek (5) in artikel 50 lid 1 aan dat: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven".
  In artikel 51 van het burgerlijk wetboek wordt aangegeven dat In muren, staande binnen de in het vorige artikel (artikel 50) aangegeven afstand, mogen steeds lichtopeningen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

  De aanvrager heeft op tekening aangegeven dat zij de ramen zullen beplakken met matte raamfolie waardoor het glas ondoorzichtig wordt en er wordt voldaan aan de voorwaarden van het burgerlijk wetboek en de privacy van appellant ten goede zal komen.

- Bij het toestaan van een Bed en Breakfast zou de appellant zelf ten aanzien van uitbreidingsplannen in de problemen kunnen komen. Lang en voor dit zogenaamde zomerhuisje willen zij een schuur/loods plaatsen voor de trekker en opslag.

  Afweging/reactie gemeente
  Op dit moment is dat niet te beoordelen, immers er ligt geen aanvraag. Wat in algemene zin kan worden aangegeven is dat een recreatiewoning niet belemmerend werkt voor het plaatsen van een bijgebouw. Mocht er een nieuw

bijgebouw worden aangevraagd dan vindt toetsing plaats aan het bestemmingsplan en aan het geldende beleid.

- De appellant heeft tegen het voornemen van deze aanvraag gereageerd. Ook hebben zij gereageerd naar aanleiding van de eerste publicatie waarin vermeld stond dat om een bouwaanvraag ging. Hiebij geven ze aan dat:
    - de tekening van de inrichting van dit object behorende bij deze aanvraag duidelijk laten zien dat er geen veranderingen van zogenoemde hobbyruimte naar woonfunctie plaatsvindt;
    - de situatie al jaren bestaat en al jaren als zodanig gebruikt wordt. De gemeente (en andere instanties) is/zijn hierbij veel gelden misgelopen, hetzelfde geldt voor overige belastingen. Een calculatie zou hiervoor op zijn plaats zijn, ook voor wat betreft de ontroerend zaak belasting.

  <u>Afweging/reactie gemeente</u>
  Uiteraard laat de tekening een woonfunctie zien, immers het betreft hier een aanvraag om een recreatiewoning. Dat wil niet zeggen dat het als een volledige woonfunctie (lees permanente bewoning) mag worden gebruikt. Permanente bewoning wordt ook niet mogelijk gemaakt. Omdat er geen woning was vergund zien wij ook geen aanleiding om een vordering te doen, immers daar is geen sprake van.

- De appellant geeft aan dat er vanuit de regenpijp van het object een rioolgeur komt. Hier ondervinden zij overlast van en daarbij is het vermoeden dat het hemelwater niet gescheiden is.

  <u>Afweging/reactie gemeente</u>
  In het gemeente Riolerings-Plan 2013 – 2018 staat omschreven dat het hemelwater in het buitengebied niet mag worden geloosd op drukriolering. De drukriolering is enkel bedoeld voor en berekend op de inzameling en transport van huishoudelijk afvalwater. Hemelwater vanaf een woning, boerderij of berging moet dus worden geloosd op eigenterrein d.m.v. infiltratiekratten of het lozen op een sloot of greppel.

  De aanvraag voorziet in het wijzigen van het gebruik niet om het vervangen of nieuw bouwen van een berging en daarmee de riolering. Daarnaast heeft de aanvrager aangegeven dat het vuilwater naar de voorzijde wegloopt naar de vuilwaterriolering van de woning en dat het hemelwater naar de sloot in het midden van het perceel loopt. Dit is ook aangegeven op tekening.
  De rioolgeur die wordt ervaren van een hemelwaterafvoer waar alleen regenwater mee wordt afgevoerd is geen aanleiding om de afwijking niet te verlenen en daarmee de vergunning te weigeren..

- De appellant ondervindt geurhinder van de afzuigkap van de hobbyruimte die vanuit een gevelafvoer uitblaast over zijn perceel. Hierbij verwijst hij naar de regels uit het bouwbesluit.

  <u>Afweging/reactie gemeente</u>
  De aanvrager heeft op de aangepaste tekeningen weergegeven dat de uitmonding in het dakvlak geplaats wordt. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

- De appellant geeft aan dat een bed & breakfast veelal deel uit maakt van het hoofdgebouw en dat dit niet wordt niet toegestaan in een bijgebouw. Daarnaast geeft de appellant aan dat het maximale toegestane gebruiksoppervlak van 40 m² wordt overschreden en er in het object sprake is van 2 woonlagen waar er maar één is toegestaan. Dit geld volgens hen ook voor de keuken. Er is namelijk een keuken voorziening aanwezig waar eten bereid / gekookt kan worden wat niet is toegestaan. Een bed & breakfast voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Wat inhoud dat een keuken als zodanig niet is toegestaan.

  Afweging/reactie gemeente
  De appellant heeft het over een bed & breakfast, maar het betreft hier een aanvraag om een recreatiewoning/bed & breakfast. Hierin zullen natuurlijk de gebruikelijke woonfuncties in moeten zitten. De maatvoering waaraan voldaan moet worden is een grondoppervlak van maximaal 75 m² en een maximale inhoud van 300 m³. Beide worden niet gehaald, dus daaraan wordt voldaan. Binnen de genoemde maatvoering is het mogelijk om een verdiepingsvloer in te richten.

Borculo, 30 januari 2018

gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland

datum: 22 febr 2018

zaaknr: 192673

nr: OU2017013

Bijlage I : Gegevens appellant

Bijlage II : Ingediende zienswijze

192673

Onderwerp : Zienswijze B&B Polhaarweg 7, te Neede aanvraag recreatie woning aanvraag nummer : 2889085

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. - 1 AUG. 2017
grp
type
zknr.

Geacht college van B&W,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in n.a.v B&B op het perceel : Polhaarweg 7, 7161MC te Neede.

Jaren wordt dit pand (nu bedoeld voor B&B), het zomerhuisje van de familie , permanent verhuurt.
Diverse keren hebben wij gereclameerd dat in deze zogenaamde hobbyruimte permanente huisvesting plaats vindt
waarvan akte.
Jaren lang ondervinden wij hiervan erg veel overlast, dit ook als zodanig gemeld.
De afkomst van de bewoners welke hier hebben gewoond was divers.
Van zwerver tot Pool, van doorsnee Nederlander tot drugsgebruikers cq daaraan gerelateerde activiteiten.
Wij zijn in deze periodes bedreigd en hebben ons bedreigd gevoelt, dit laatste heeft ook melding aan de politie tot gevolg gehad.
Wij voelen ons, als ouders en kinderen, niet veilig.
Ook de manier van rijden op "ons" zandpad speelt hierbij een grote rol.
Ook gedurende deze procedure aanvraag tot B&B hebben wij sterke aanwijzingen dat er weer in gewoond is.

Onze privacy staat op het spel, Vanuit 2 grote ramen aan onze erfgrens zijn wij continu in de gaten gehouden door de illegale bewoners.
Geschreeuw en luidruchtig gedrag waren geen uitzondering.
Bij het toestaan van B&B zouden wij zelf t.a.v uitbreidingsplannen in de problemen kunnen komen.
Langs en voor dit zogenaamde zomerhuisje willen wij een schuur/loods plaatsten voor onze trekker en opslag.
Wij hebben tegen het voornemen al gereageerd, ook hebben wij gereageerd n.a.v de eerste publicatie in het Berkelland nieuws toen er een aanvraag voor bouw stond vermeld.
De tekeningen van de inrichting van dit object welke in uw bezit zijn laten duidelijk zien dat er geen verandering van z.g hobbyruimte naar woonfunctie plaats vindt.
Deze situatie bestaat al en is jaren als zodanig gebruikt, waarvan akte.
De gemeente (en andere instanties) is/zijn hierbij veel gelden misgelopen, hetzelfde geldt voor overige belastingen.
Calculatie vinden wij hierop zijn plaats, ook vwb OZB.
Vanuit de regenpijpen van dit object komt een rioolgeur, dit impliceert dat het hemelwater niet gescheiden is, welke overlast veroorzaakt.
De afzuigkap blaast via een gevelafvoer af over ons perceel en veroorzaakt geurhinder, zie bouwbesluit.
Gelet op de houding van de bewoners van Polhaarweg 7, zijn wij ervan overtuigd dat er weer permanent gewoond gaat worden.
Eerdere dwangsommen die zijn uitgereikt, hebben van een kortstondig effect genoten, waarna er weer volop permanent werd verhuurd.

Werden de illegale bewoners aangesproken over hun aanwezigheid, dan moesten zij aangeven dat zij s avonds/ s nachts zich in het hoofdwoonhuis bevonden.
De eigenaar van Polhaarweg 7 wist/weet drommels goed hoe fout zij zat maar had hier maling aan.
Wat is de reden/truc dat de aanvrager niet de eigenaar/bewoner is van Polhaarweg 7 ?
Wij zijn ervan overtuigd dat het toestaan van een B&B tot erg veel overlast gaat leiden, gelet op onze ervaringen de afgelopen jaren.
Veelal worden er zienswijzen ingediend op basis van vermoedens/inschatting, wij spreken uit ervaring.
E.e.a voldoet niet aan geldende bouwbesluiteisen :
Er bestaat een voorziening (keuken) waar eten bereid c.q gekookt kan worden, wat niet is toegestaan.
Een B&B, voorziening, mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning.
Wat inhoud dat een keuken als zodanig niet is toegestaan.
Er wordt duidelijk een gebruiksoppervlak van maximaal 40m2 overschreden.
Het object staat op c.q te dicht op de erfgrens.
Het gaat er ook om dat de B&B gebruiker/initiatiefnemer van de overnachtingsmogelijkheid op hetzelfde erf (hoofdbewoner) woont, hier (Polhaarweg 7) bestaan daar twijfels over.(zie aanvraag).
Veelal maakt een B&B deel uit van het hoofdgebouw en wordt het niet toegestaan in een bijgebouw.
Daarnaast is er sprake van slechts 1 woonlaag, hier bestaan 2 woonlagen.

Wij gaan er vanuit dat het foute gedrag niet beloond gaat worden.

Met vriendelijke groet,

gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland

datum: 22 febr 2018

zaaknr: 192673

nr: OU2017013