

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 appelland, ontvangen op 1 augustus 2017. De gegevens van appelland 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 appelland 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 huisvesting 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 appelland 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 appelland 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

Afweging/reactie gemeente

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 appelland 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).

Afweging/reactie gemeente

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 burgerlijk wetboek (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 appelland ten goede zal komen.

- Bij het toestaan van een Bed en Breakfast zou de appelland 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 appelland 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.

Afweging/reactie gemeente

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 appelland 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.

Afweging/reactie gemeente

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. infiltratiekragen 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 appelland 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.

Afweging/reactie gemeente

De aanvrager heeft op de aangepaste tekeningen weergegeven dat de uitmonding in het dakvlak geplaatst 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 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 geldt 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