

SP Oude IJsselstreek
de heer H.J.M. Peters
Veldkamperstraat 1
7054 AX WESTENDORP

Bezoekadres:
Staringstraat 25, Gendringen
Postbus 42
7080 AA Gendringen
Telefoon: (0315) 292 292
Fax: (0315) 292 293
E-mail: info@oude-ijsselstreek.nl
Internet: www.oude-ijsselstreek.nl

Uw kenmerk: Verzenddatum:
Ons kenmerk: 18uit03341

Onderwerp: Vragen naar aanleiding van de ontwikkelingen voormalige
huishoudschool Ulft

Geachte heer Peters,

Naar aanleiding van uw brief van 8 februari 2018 over de ontwikkeling van de voormalige huishoudschool aan de Dierenriem in Ulft, waarbij u nog een aantal vragen stelt, kunnen wij u het volgende meedelen.

Vragen vetgedrukt, met antwoorden.

Zijn er vanaf de aankoop door de heer Van Balveren tot heden wijzigingsaanvragen geweest voor de panden Dierenriem 40-42-44?

Nee, er is enkel een sloopmelding ingediend welke nog in behandeling is.

Ons is alleen bekend dat er in januari 2017 een aanvraag voor bestemmingswijziging is ingediend en dat deze in mei 2017 door het College is goedgekeurd. Wat was de motivatie?

Het besluit is genomen op 11-10-2016. Ideeën om het pand op te splitsen in appartementen (al dan niet in combinatie met het verlenen van zorg), dan wel lofts(wonen gecombineerd met werken) zijn afgewezen. Reden daarvoor is dat het gemeentelijk woningbouwprogramma geen enkele ruimte biedt om voor deze plannen woningcontingenten beschikbaar te stellen. Wel is in 2014 principemedewerking toegezegd aan het idee om het pand op te splitsen in short-stay eenheden. Daarnaast is in 2015 ook toegezegd medewerking te verlenen aan een functie in de dienstverlenende sector.

Wat zijn de actieve inspanningen geweest om dit, onverkoopbare pand, alsnog aantrekkelijk te maken voor de verkoop?

Geen, de eigenaar heeft zelf inspanningen gedaan om zijn pand te verkopen.

Volgens onze informatie heeft een deel van het pand de bestemming "logiesvergunning" gekregen. Wat is de juridische status van deze voorziening? Mag een pand waarop een dergelijke voorziening rust, commercieel worden geëxploiteerd?

Een logiesfunctie is een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen. Deze voorzieningen worden in de meeste gevallen commercieel geëxploiteerd. Het idee om het pand in gebruik te geven voor het bieden van tijdelijk onderdak is nu verder uitgewerkt waarbij fasegewijs interne ruimtes worden gecreëerd zodat uiteindelijk aan maximaal 26 personen onderdak kan worden geboden in de vorm van logies/bed&breakfast, verdeeld over 13 kamers. Voor dit idee zullen de benodigde (omgevings)vergunningen worden aangevraagd.

De heer De Jong heeft een aantal persoonlijke garanties gegeven (huisregels, gedragsprotocol). Welke garanties geeft het college? Gaat het college bij het eventueel verstrekken van de exploitatievergunning openings- en sluitingstijden vaststellen?

Het vaststellen van regels maakt onderdeel uit van de nog aan te vragen exploitatievergunning, wat, waar en hoe. Op voorhand worden er geen openings- en sluitingstijden vastgesteld. Er is regulier toezicht, zoals in alle andere gebieden in onze gemeente.

We vernamen dat de uitnodiging voor deze informatieavond via buurtbewoners is verlopen; is dit geen taak van de overheid? Zij heeft immers deze bijeenkomst, in het gemeentehuis belegd?

Naar aanleiding van vragen van omwonenden aan de gemeente over de ontwikkelingen rondom de huishoudschool, heeft de gemeente in overleg met de eigenaar van de voormalige huishoudschool een informatiebijeenkomst georganiseerd om gezamenlijk een toelichting te geven op de plannen. De uitnodiging is aan buurtbewoners overhandigd met het verzoek deze in de directe omgeving te verspreiden. Ook sociale media is (door de buurt) gebruikt voor de uitnodiging.

Vindt u zelf dat de communicatie betreffende deze zaak geen schoonheidsprijs verdient?

Wat had beter gekund? Hoe gaat u de communicatie vanaf nu verzorgen? Hoe draagt u er zorg voor dat alle informatie bij de betrokkenen terecht komt?

De gemeente heeft de aanvraag van de voormalige eigenaar voor het realiseren van een logiesvoorziening in het pand aan de Dierenriem en het besluit van het College van B&W om de vergunning te verlenen volgens de gebruikelijke procedure gepubliceerd en gecommuniceerd. Alle informatie, vragen en antwoorden die tijdens en na de bijeenkomst van 5 februari zijn gesteld, is verstuurd aan betrokkenen die tijdens de informatiebijeenkomst gegevens hebben achtergelaten zodat ze op de hoogte kunnen worden gehouden.

Er is een klankbordgroep uit de buurt samengesteld die samen met de eigenaar van de voormalige huishoudschool bespreekt hoe de omgeving te betrekken bij de verdere ontwikkeling.

Vragen

als u nog vragen heeft of meer informatie wilt, neem dan contact op met de gebiedsmakelaar, Jan Maalderink. j.maalderink@oude-ijsselstreek.nl, telefoonnummer 06 51 38 43 34.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Mevrouw M.J.F. Verstappen
secretaris

De heer O.E.T. van Dijk
burgemeester

Bijlagen: Vragen en antwoorden naar aanleiding van de bijeenkomst op 5 februari.

**Vragen (vetgedrukt) en antwoorden n.a.v. bijeenkomst pand vml.
huishoudschool aan de Dierenriem d.d. 05-02-2018.**

Onder welke gebruiksdoelen kan de eigenaar in de toekomst de panden 40-42-44 doorverkopen? Zelfde vraag in geval van curatele c.q. faillissement?

De gebruiksdoelen waarvoor het pand gebruikt kan worden liggen vast in het bestemmingsplan. Naast het bestemmingsplan zijn de verleende omgevingsvergunning voor het 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ook van toepassing. Een omgevingsvergunning is niet persoons- maar locatiegebonden.

Als na regelmatige overtreding de overlast aanhoudt, kan de algehele vergunning dan ingetrokken worden?

Mochten de voorwaarden van een afgegeven vergunning worden overtreden, dan kan het uiteindelijk leiden tot de mogelijke intrekking van de vergunning.

Kloppen de vergunningen m.b.t. huisnummers 40-42-44?

Ja de vergunningen kloppen.

Komt de huidige bestemming (logies) overeen met de toenmalige vergunning?

Vergunning is voor logies.

Welke bestemming is toegekend aan de adressen: Dierenriem 40-42-44 in Uift?

Bedrijfsdoeleinden met de nadere aanduiding 'Ambachtelijk bedrijf' met een bedrijfswoning. Er is een vergunning verleend die tevens het gebruik als logiesgebouw mogelijk maakt.

Bij de publicatie in januari 2017 staat vermeld dat de aanvraag is bestemd voor het adres Dierenriem 40, is dit correct of is de aanvraag gedaan voor het huisnummer 42?

In de publicatie staat niet het adres Dierenriem nr. 40 maar nr. 42. Uit de aanvraag blijkt dat de aanvraag het adres Dierenriem nr. 42 betreft.

Wat zijn de openings- en sluitingstijden van het hotel? Dit staat niet in de vergunning vermeld.

Dit zal bekeken worden bij de behandeling van de nog aan te vragen exploitatievergunning.

Is er een lopende vergunningaanvraag voor de locatie aanwezig?

Er loopt op dit moment, 08-02-2018, geen aanvraag voor een vergunning op deze locatie.

Er is in mei 2017 een vergunning verleend. Deze is pas vorige week 'geactiveerd', moet dat niet binnen 6 maanden zijn?

Nee, dat moet niet. Er is geen termijn verbonden aan de vergunning waarbinnen men deze moet 'activeren'.

Hoe verhoudt het recreatieve karakter van een B&B zich ten opzichte van het bedrijfsmatige karakter van een hotel?

een B&B is ook bedrijfsmatig.

In een B&B mogen maximaal 6 personen gelijktijdig gebruik maken/verblijven. Nu worden dat er 26? Hoe kan dat?

De vergunning is verleend voor een logiesgebouw. Deze is niet verleend op grond van het gemeentelijke beleid waar deze voorwaarden worden gesteld.

De oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat 50 m2 bij een B&B. Nu wordt dat 705 m2. Dus 14 x de normale afmetingen! Hoe kan dit?

De vergunning is verleend voor een logiesgebouw. Deze is niet verleend op grond van het gemeentelijke beleid waar deze voorwaarden worden gesteld.

Als een bedrijf de B&B exploiteert mag max. 100 m2 vloeroppervlakte als B&B worden gebruikt. Nu wordt 705 m2 toegestaan? 7 x de toegestane aantal m2. Hoe kan dit?

De vergunning is verleend voor een logiesgebouw. Deze is niet verleend op grond van het gemeentelijke beleid waar deze voorwaarden worden gesteld.

De regels voor het hebben van een B&B worden door de gemeente met voeten getreden. Voor de huidige eigenaar gelden blijkbaar andere regels dan voor een normale B&B. Wordt er door de gemeente een spelletje gespeeld met behulp van de voormalige locoburgemeester?

Nee

Het lijkt mij dat een intern onderzoek noodzakelijk is en dat hertoetsing van de verstrekte vergunning te overwegen zou kunnen zijn.

Is niet nodig, het betreft hier een bevoegdheid van het college en de vergunning is verleend conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

Toegang van het pand. Waar is op de situatietekening de ingang gesitueerd?

De situering van de ingangen van het pand zijn / worden niet gewijzigd.

Wat gaat de gemeente doen om bij evt. overlast in de buurt voldoende en snel te handhaven?

Er is regulier toezicht. Bij elke melding wordt bekeken of en op welke wijze er opgetreden moet worden.

Als ik mijn woning wil verkopen en dit lukt niet, schiet de gemeente Oude IJsselstreek mij dan ook te hulp of is dit slechts voorbehouden aan een locoburgemeester?

Op elk verzoek van een aanvrager / verzoeker wordt weloverwogen besloten.

Het bestemmingsplan van de voormalige huishoudschool zal ongetwijfeld een waardevermindering opleveren voor de omliggende panden. Kunnen wij een verzoek tot planschade indienen?

Men kan altijd een verzoek tot planschade indienen. In dit geval binnen vijf jaar na mei 2017. Voor een dergelijke aanvraag geldt wel dat vooraf een drempelbedrag van € 300,- voldaan moet worden.

Waarom heeft de gemeente toestemming gegeven voor dit plan?

Het college heeft het verzoek van de voormalige eigenaar in overweging genomen en besloten om hier medewerking aan te verlenen.

Waarom is er zo slecht gecommuniceerd over dit plan en moesten we dit via de 'tamtam' vernemen?

De aanvraag en het besluit hierop zijn op de gebruikelijke wijze volgens de wet- en regelgeving gepubliceerd op de gemeentepagina in het huis-aan-huisblad.

Kan een neutraal/onafhankelijk orgaan nogmaals kijken naar de vergunning verstrekking m.b.t. het pand?

Niet op initiatief van de gemeente.

Hoe gaat de gemeente de rust en vertrouwen bij de buurtbewoners herstellen?

Door de partijen (eigenaar, buurtbewoners en gemeente) bij elkaar te brengen en met elkaar in gesprek te gaan.

Wat gebeurt er met de vergunning 'logiesbedrijf' als de eigenaar niet meer in het pand woonachtig is? (ambachtelijk Bed & Breakfast is geen hotel/pension).

Vergunning is verleend voor een logiesgebouw, niet specifiek voor een B&B. Er is geen verplichting om bij een logiesgebouw te wonen als eigenaar.

Hoe blijf ik op de hoogte over het verloop van de procedures?

Wij zullen elke procedure publiceren en behandelen op de gebruikelijke wijze.

Klopt het dat pas na de uitspraak van het Europese hof m.b.t. het rijtijdenbesluit de eigenaar heeft besloten om er chauffeurs te laten verblijven? M.a.w. had hij deze intentie ook al toen de vergunning werd aangevraagd? Volgens mij was het in eerste instantie alleen bedoeld als B&B en galerij.

De vergunning is niet door de huidige eigenaar aangevraagd. De omgevingsvergunning betreft ook alleen welk gebruik er wordt toegestaan (logies) en gaat niet over door wie.

Wat als de tekening niet klopt ten opzichte van de vergunning?

De huidige tekeningen zijn onderdeel van de vergunning.

Op het industrieterrein in Gendringen (Nijverheidsweg) zijn nu ook Poolse werknemers gehuisvest. Hier is sprake van veel hinder en overlast. Dit is een negatief voorbeeld en we willen niet dat dit ook bij ons gebeurt!

Over deze locatie zijn geen actuele meldingen ontvangen.

Is er een milieuvergunning nodig voor het betreffende pand? Zo ja, is deze aangevraagd? En zo ja, is deze behandeld?

Een milieuvergunning is op basis van de huidige plannen niet nodig.

Is er een exploitatievergunning nodig? Zo ja, is deze aangevraagd? Zo ja, is deze behandeld?

Nee, deze moet nog worden aangevraagd.

Zijn er nog andere vergunningen noodzakelijk die in behandeling zijn of nog aangevraagd moeten worden?

Ja, een omgevingsvergunning voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk.

Door het hotel zal er sprake zijn van toenemende aan- en afvoerbewegingen (verkeersbewegingen), hoe gaan de gemeente en de eigenaar/exploitant hiermee om?

De toename van aan- en afvoerbewegingen zal naar verwachting niet leiden tot overlast.

Haalbaarheid van handhavingszaken; Hoe gaat de eigenaar/exploitant om met het alcoholbeleid? Hoe denkt hij dit te gaan handhaven?

Eigenaar hanteert een zero tolerance alcoholbeleid, d.w.z.: voor de truckers geen alcoholische dranken op de kamer en gebruik daarvan. Het betreft zijn eigen chauffeurs en geen ingehuurde krachten.

Er zijn te weinig parkeerplekken op eigen terrein. Hoe denkt de gemeente/eigenaar dit probleem aan te pakken?

Er komen extra parkeerplaatsen bij. Op basis van de huidige plannen van de eigenaar komen er 12 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor de huidige vergunning. Eventuele wijzigingen op deze vergunning moeten nog bekeken en beoordeeld worden.

Vervoer van chauffeurs vindt plaats met behulp van pendelbusjes. Hoe vaak, wanneer en waar opstappen?

Varieert van 1 tot 4 keer per weekend en het betreft halen en brengen. De ingang is waar nu ook de ingang is.

Personeel dat via een proces verbaal geregistreerd wordt, moet nooit meer toegelaten worden op nummer 40-42-44

Eigenaar hanteert een zero tolerance alcoholbeleid, d.w.z.: voor de truckers geen alcoholische dranken op de kamer en gebruik daarvan. Het betreft zijn eigen chauffeurs, hij kent ze allemaal, en geen ingehuurde krachten. Chauffeurs die zich hier niet aan houden, worden een volgende keer niet meer toegelaten.

