

ADVIES bezwaarschriftencommissie

Aan Burgemeester en wethouders

Ingekomen is een bezwaarschrift d.d. 28 februari 2012 van de heer P.R. Ruijs, gericht tegen uw besluit van 22 januari 2013 inhoudende het buiten behandeling stellen van een aanvraag omgevingsvergunning voor een bed & breakfast op het adres Kanaalweg 29 in Landsmeer.

De feiten

Op 12 december 2012 heeft de heer Ruijs een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een bed & breakfast (B&B) op het adres Kanaalweg 29 in Landsmeer.

Bij brief van 14 december 2012 heeft u medegedeeld dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende waren voor de beoordeling van de aanvraag, met een opgave van de ontbrekende gegevens. Daarbij is medegedeeld dat deze gegevens uiterlijk op 11 januari 2013 ingediend moesten worden.

Op 2 januari 2013 heeft de heer Ruijs aanvullende gegevens ingediend.

Bij brief van 21 januari 2013 heeft u medegedeeld dat niet alle gevraagde aanvullende gegevens waren ontvangen en dat u de aanvraag om die reden niet in behandeling neemt.

Voor het behandelen van deze aanvraag heeft u € 90,45 aan legeskosten in rekening gebracht.

Tegen dit besluit is het onderhavige bezwaarschrift ingekomen.

Het bezwaarschrift is ook gericht tegen het in rekening brengen van deze legeskosten. De commissie zal dit buiten beschouwing laten omdat legesbezwaren op grond van de verordening niet aan deze commissie voorgelegd worden.

Behandeling bezwaarschrift

Het bezwaarschrift is conform het bepaalde in artikel 2 van de Verordening op de commissie voor de bezwaarschriften voor advies in handen gesteld van de bezwaarschriftencommissie Landsmeer (verder: de commissie). De heer Ruijs en het college zijn tijdens een zitting van de commissie op 9 april 2013 in de gelegenheid gesteld hun standpunten nader toe te lichten. Van het verhandelde ter zitting is een verslag gemaakt dat bij dit advies is gevoegd.

De ontvankelijkheid

Er is sprake van een besluit als bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De heer Ruijs is belanghebbende. De bezwaartermijn is 6 weken en eindigde op 4 maart 2013. Het bezwaarschrift is op 28 februari 2013, derhalve op tijd ingekomen. De motivering is eveneens op tijd ontvangen. Voor het overige voldoet het bezwaarschrift aan het bepaalde in artikel 6:5 Awb. Naar het oordeel van de commissie is het bezwaarschrift ontvankelijk.

De inhoud van de bezwaren

Deze komen, kort gezegd, neer op het volgende.

De heer Ruijs is van mening dat hij alle benodigde gegevens heeft ingediend. Hij heeft bijvoorbeeld 400m² aan bestrating op eigen terrein beschikbaar voor parkeren. Dan hoeft hij niet precies aan te geven waar geparkeerd kan worden. Hij moest een formulier invullen waarin zaken gevraagd worden die volgens hem niet van toepassing zijn. Verder is voldoende duidelijk waar zijn andere bedrijvigheid – een handel in smeermiddelen – op het perceel is gevestigd.

Op grond van het beleid is een B&B toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan is een beroep of bedrijf aan huis eveneens toegestaan. De gemeente wil zijn aanvraag pas in behandeling nemen als hij € 6.000,- legeskosten betaalt.

De heer Ruijs is van mening dat zijn plan past in het vigerende bestemmingsplan en in het beleid.

Het juridisch kader

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2009

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009" is het perceel Kanaalweg 29 bestemd voor "Wonen". Op grond van artikel 2.15 lid 1 van de planregels mag het perceel worden gebruikt voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep of bedrijf aan huis.

ADVIES bezwaarschriftencommissie

De nadere invulling van het begrip “beroep of bedrijf aan huis” is in art. 2.15 lid 3 gegeven. Een B&B valt niet in de categorie “beroep aan huis”, maar in beginsel wel in de categorie “bedrijf aan huis”. Ten aanzien van een bedrijf aan huis is in art. 2.15 lid 3B bepaald dat Burgemeester en Wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in lid 3 onder A sub 1 voor een bedrijf aan huis, mits (o.a.) er uitsluitend een bedrijf wordt uitgeoefend zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze planregels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis. In genoemde lijst komt een B&B niet voor. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van dit artikel dan ook geen ontheffing verlenen. Een B&B is dan ook in strijd is met het bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

- 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - a. het bouwen van een bouwwerk,
 - b.
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, etc

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Regeling omgevingsrecht

Artikel 3.2

In of bij de aanvraag om een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, verstrekt de aanvrager gegevens en bescheiden over:

- a. het beoogde en het huidige gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening;
- c.
- d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van het terrein behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
- e.

Overwegingen ten aanzien van het bestreden besluit en de aangevoerde bezwaren

De commissie stelt vast dat het gebruik van het perceel voor een B&B in strijd is met het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2009”.

Het bestemmingsplan geeft geen regels voor afwijking ten behoeve van een B&B, als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a1.

ADVIES bezwaarschriftencommissie

De onderhavige aanvraag kan ook niet worden afgehandeld middels de z.g. "kruimelgevallenregeling", genoemd in art. 2.12 lid 1 sub a2 van de Wabo, omdat dit uitsluitend toepasbaar is binnen de bebouwde kom (Besluit omgevingsrecht bijlage 2 Art. 4).

Dit betekent dat voor het in behandeling nemen van deze aanvraag van toepassing is het bepaalde in art. 2.12 lid 1 sub a3.

In art. 3.2 van de Regeling omgevingsrecht is aangegeven welke gegevens en bescheiden aangeleverd moeten worden. Dat betreft gegevens en bescheiden over:

- a. het beoogde en het huidige gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening;
- c.
- d. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van het terrein behorende bij het voorgenomen bouwwerk.

De commissie constateert dat de heer Ruijs niet de gegevens heeft aangeleverd die voor het in behandeling kunnen nemen van deze aanvraag aangeleverd moeten worden. Zo is bijvoorbeeld de situatietekening bestaande en nieuwe situatie onduidelijk. Op de tekening is niet aangegeven wat de bestaande, niet vergunde situatie is, wat de omvang van het andere bedrijf van de heer Ruijs is (een handel in smeermiddelen), de tekening klopt niet met het formulier (volgens het formulier is de B&B ca. 30m², op de tekening is de B&B ca. 40m²). Ook de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening is niet aangegeven, hetgeen wel verplicht is.

De commissie is dan ook van oordeel dat u terecht heeft besloten de aanvraag buiten behandeling te laten.

Ter zitting kwam naar voren dat het geschil tussen de heer Ruijs en uw college met name de vraag betreft of een B&B in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Indien de B&B in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, wat uw standpunt is, gelden de bovengenoemde eisen voor het indienen van de aanvraag. Naar het oordeel van de commissie is dit oplosbaar door het alsnog indienen van een complete aanvraag. Voor de heer Ruijs is echter meer van belang dat voor het in behandeling nemen van een dergelijke aanvraag voor een B&B een "zware" planologische procedure gevolgd moet worden (projectbesluit of herziening bestemmingsplan) waarbij ook een hoog legesbedrag verschuldigd is.

Zoals hierboven al is opgemerkt is de commissie van oordeel dat zij uw standpunt deelt dat de vestiging van een B&B op het onderhavige perceel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Indien de heer Ruijs besluit alsnog een ontvankelijke aanvraag in te dienen zal hij rekening moeten houden met het volgen van deze procedure en het bijbehorende legesbedrag.

Op 29 april 2013 heeft de heer Ruijs nog gewezen op een naar zijn oordeel identieke situatie aan de Van Beekstraat 191. Op 8 oktober 2012 is voor dit perceel een omgevingsvergunning verleend voor een B&B op genoemd perceel, waarbij een lichtere procedure is gevolgd en een bedrag van € 533,50 aan legeskosten in rekening is gebracht.

De commissie stelt vast dat dit geen vergelijkbare gevallen zijn. Het perceel Van Beekstraat 191 ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente Landsmeer. De gemeente hanteert de bebouwde kom zoals vastgesteld op grond van de Wegenverkeerswet. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub 2b van de Wabo in combinatie met artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, de z.g. "kruimelgevallenregeling", kan voor een ander gebruik van een bouwwerk, tot een oppervlakte van 1500m² een omgevingsvergunning worden verleend. Voor het perceel van de heer Ruijs is dat niet toepasbaar, omdat dit perceel buiten de bebouwde kom ligt.

ADVIES bezwaarschriftencommissie

Voor het perceel Van Beekstraat 191 een omgevingsvergunning verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 sub a van de Wabo, er van uitgaande dat het bestemmingsplan regels bevat voor afwijking ten behoeve van een B&B, als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a1. Naar het oordeel van de commissie is dit een onjuiste conclusie geweest. In plaats van artikel 2.12 lid 1a van de Wabo had artikel 2.12 lid 1 sub b van de Wabo toegepast moeten worden. Qua procedure en qua legesbedrag is er overigens weinig onderscheid tussen toepassing van deze procedures. Bij de aanvraag voor het perceel Van Beekstraat 191 waren ook alle gevraagde gegevens aangeleverd.

Naar het oordeel van de commissie kan de heer Ruijs dan ook geen te honoreren beroep op het gelijkheidsbeginsel doen omdat geen sprake is van identieke situaties.

Op grond van bovenstaande adviseert de commissie u het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Landsmeer, 7 mei 2013

De commissie voor de bezwaarschriften,

voorzitter

secretaris

Mr B. Veltkamp

Mr T.M. van Gorsel

Mevrouw mr. B. Veltkamp	voorzitter
Mevrouw mr N. Wong	lid
Mevrouw mr E. Zwiep	lid
De heer mr. T.M. van Gorsel	secretaris