

STATUS: openbaar

Voorstel aan college b&w van Landsmeer



B&W vergadering: 11 juni 2013 Nr. Agendapunt:

Portefeuillehouder: Doting

Onderwerp: Motie Politiek Landsmeer aangaande B&B Kanaalweg 29

Afdeling : Vrom

Ambtenaar : Beentjes

Paraaf afd. hoofd

Voorgestelde beslissing:

1. Notitie vaststellen
2. Bespreken in commissie grondgebied op 18 juni

Behandeling in commissie ABZ GG X SL

Behandeling in raad ja / nee

Ter kennisname aan raad ja / nee

Openbaar Ja X / Nee zo nee, waarom niet:

Advies gemeentesecretaris Akkoord

Bespreken Paraaf:

	Akkoord	Paraaf	Bespreken (zoz opmerkingen)	Paraaf
Burgemeester	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wethouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wethouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Besluit college:

Paraaf secretaris:

Ruimte voor opmerkingen collegeleden

Burgemeester	
Wethouder 1	
Wethouder 2	
Secretaris	

Samenvatting:

Naar aanleiding van moties in de raad, is beschreven welke criteria zijn gehanteerd bij de beoordeling van het verzoek om een bed & breakfast (B&B) op te richten aan de Kanaalweg en de Van Beekstraat. De notitie kan worden besproken in de commissie grondgebied.

Voorgesteld college besluit / c.q. beslispunten:

1. Notitie vaststellen
2. Bespreken in commissie grondgebied op 18 juni

Inleiding:

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 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 heeft genomen. Tegen dit besluit heeft de heer Ruijs een bezwaarschrift ingediend, welke door u op 21 mei ongegrond is verklaard. Het besluit zal binnenkort worden verzonden. De heer Ruijs kan in beroep bij de Rechtbank.

Tijdens de behandeling in de bezwaarschriftencommissie is door de heer Ruijs aangevoerd dat zijn aanvraag inhoudelijk ongelijk wordt behandeld. Alhoewel het besluit en bezwaar daarover niet gingen, is de commissie daarop wel ingegaan. Nu is door Positief Landsmeer tijdens de raadsvergadering ook ingebracht dat er sprake is van ongelijke behandeling van gelijke gevallen, in verband met de vergunning die voor een B&B is verleend op Van Beekstraat 191.

Wettelijke grondslag en/of beleidskader:

Wabo, Wro, bestemmingsplan Landelijk Gebied 2009.

Beoogd effect van het besluit:

Verduidelijking t.b.v. discussie in de commissie Grondgebied, 18 juni 2013

Argumenten:*Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2009*

In het bestemmingsplan 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. 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 in strijd met het bestemmingsplan.

Door de bezwaarschriftencommissie is bevestigd dat het gebruik van het perceel voor een B&B in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009". Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid voor afwijking ten behoeve van een B&B, als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a1 (binnenplanse ontheffing).

Wabo

De aanvraag kan 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).

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek zou een projectbesluit op grond van art 2.12 lid 1 sub a3 genomen moeten worden.

Van Beekstraat 191

De heer Ruijs heeft 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, waarbij een lichtere procedure is gevolgd en een bedrag van €533,50 aan legeskosten in rekening is gebracht. De bezwaarschriftencommissie heeft geconstateerd dat er in plaats van een binnenplanse procedure, een kruimelgevallenprocedure had moeten worden gevoerd. Ten onrechte is art. 2.12 lid 1 sub 1a toegepast, waar het sub a2 had moeten zijn. Dit heeft geen consequenties voor de inhoudelijke beoordeling, de procedure (even lang/zwaar) en de legeskosten.

Bebouwde kom

De bezwaarschriftencommissie heeft bevestigd dat dit geen vergelijkbare gevallen zijn. Het perceel Van Beekstraat 191 ligt binnen de bebouwde kom, waarvoor de gemeente de bebouwde kom zoals vastgesteld op grond van de Wegenverkeerswet hanteert.

Positief Landsmeer geeft aan dat om te bepalen of iets binnen of buiten de bebouwde kom ligt, op haar feitelijke aard beoordeeld moet worden en niet kan worden afgegaan op de Wegenverkeerswet:

“Indien echter in een specifiek geval de vraag of er wel of niet sprake is van een bebouwde kom, voorgelegd wordt aan het oordeel van de bestuursrechter, dan zal deze de vraag desondanks op haar feitelijke aard beoordelen. De bestuursrechter zal een zelfstandig antwoord op deze vraag geven, waarbij hij niet aan het gemeentelijk "aanwijzingsbesluit" gebonden is. Hierbij zal de aard van de omgeving bepalend zijn, en daarbij is niet van belang de plaats van het verkeersbord of de grenslijn van verkeerstechnische aard. Wel zal er in ieder geval sprake moeten zijn van een structurele samenhang van de bebouwing (bijv. een aaneengesloten woonbebouwing).”

Het is juist dat de Wabo niet verplicht om bij de Wegenverkeerswet aan te sluiten. Wel dient eenduidig te worden vastgesteld wat binnen de bebouwde kom op grond van de Wabo valt.

Gezien de bovenstaande beschrijving zou ook het open deel van de Van Beekstraat als buiten de bebouwde kom kunnen zijn beoordeeld. De reden waarom is gekozen om de Wegenverkeerswet te hanteren is om zoveel mogelijk de kruimelgevallenregeling te kunnen toepassen om daarmee in dit geval een B&B mogelijk te kunnen maken (het beleid is immers om B&B te faciliteren) en om duidelijkheid te scheppen door bij een vastgestelde grens aan te sluiten.

Wanneer de hele Van Beekstraat als bebouwde kom wordt gezien, rijst de vraag of ook de Kanaaldijk en Kanaalweg in zijn geheel (en daarmee in principe geheel Landsmeer) als bebouwde kom kan worden gezien.

Het zo ruim toepassen van het criterium *“structurele samenhang van de bebouwing (bijv. een aaneengesloten woonbebouwing)”* achten wij strijdig met de bedoeling van de wet.

De dichtheid van de bebouwing aan het eind van de Van Beekstraat en het eerste deel van de dijk voorbij de Van Beekstraat is groter dan op de Kanaalweg en Kanaaldijk. Weliswaar is er een grote afstand tussen Van Beekstraat 191 en 149 (noordzijde), echter aan de zuidzijde van de weg liggen nummer 190 en 228. Na Van Beekstraat 191 ligt de bebouwing weer dichter op elkaar. Hier is sprake van een samenhangende structuur met overwegend een woonfunctie tot aan ten minste nummer 296.

De bebouwingsdichtheid aan de Kanaaldijk en -weg is beduidend lager. De ruimte tussen bebouwing beperkt zich daar niet tot een enkel open stuk. Ook heeft de Van Beekstraat aan beide zijden bebouwing, wat aan de Kanaaldijk en -weg niet het geval is. Deze verschillen maken het dat de Van Beekstraat als bebouwde kom kan worden beoordeeld. Voor Kanaaldijk en Kanaalweg kan deze redenering niet worden toegepast zodat deze niet als bebouwde kom kunnen worden aangemerkt.

In bijgaande uitspraak van de Raad van State 201103878/1/A4 is een vergelijkbare feitelijke situatie beoordeeld. Op bijgaande tekeningen is van beide gebieden de bebouwingsdichtheid zichtbaar.

Concluderend kan worden gezegd dat bij Van Beekstraat 191 om een uitgebreide procedure te voorkomen, gekozen is om de Wegenverkeerswet aan te houden bij de bepaling van wat bebouwde kom is. De Van Beekstraat is een ander type omgeving dan de Kanaaldijk en Kanaalweg. Derhalve kan de locatie Kanaalweg 29 niet worden aangemerkt als bebouwde kom.

Risicofactoren / kanttekeningen:

Nvt

Financiële gevolgen:

Nvt

Integrale afstemming:

Dit advies is besproken wordt ondersteund door de afdeling OR, N. Kronenburg over de ligging van de bebouwde kom op grond van de Wegenverkeerswet.

Communicatie:

Dit advies kan worden besproken in de commissie Grondgebied van 18 juni.

Uitvoering:

Zie communicatie