

Collegebericht Landsmeer 2019- 5

B&B beleid in relatie tot bestemmingsplannen

Datum	7 februari 2019	Behandeling Raad	TK
Betreft	B&B beleid in relatie tot bestemmingsplannen	Openbaar	
Portefeuillehouder	Anne Lize E.C. van der Stoel		

Afgelopen jaren is regelmatig gesproken over een Bed & Breakfast (B&B) in het buitengebied. Het college wil graag duidelijkheid scheppen over waar B&B is toegestaan en over de te volgen procedure indien het ergens niet zou zijn toegestaan.

Verschillende bestemmingsplannen

In de gemeente zijn verschillende bestemmingsplannen vigerend, te weten:

- Het Lint
- Landelijk gebied
- Luijendijk
- Luijendijk-Zuid
- Landsmeer Oost

In elk bestemmingsplan is geregeld wat toegestaan is. Bestemmingsplannen kunnen onderling van elkaar verschillen.

In 2011 werd het B&B-beleid vastgesteld, waaronder de bepaling dat ieder bestemmingsplan een regeling met betrekking bedrijf aan huis (waar B&B onder kan vallen) is opgenomen. Bestemmingsplannen kunnen onderling verschillen in wat is toegestaan of niet.

Indien een inwoner of ondernemer wil afwijken van het vigerende bestemmingsplan, zal vervolgens de wettelijke afwijkingsprocedure moeten worden doorlopen. Aan deze procedures zijn leges verbonden, die jaarlijks door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Positief Landsmeer heeft de VNG gevraagd of er onderscheid naar locatie gemaakt mag worden in de legesverordening. Dit mag niet en is ook niet het geval in Landsmeer.

De door de raad vastgestelde legesverordening kent wel verschillende legesbedragen voor verschillende afwijkingsprocedures, die men op grond van de Wabo kan voeren. De leges zijn echter te allen tijde kostendekkend; dat is immers het uitgangspunt en wettelijke eis bij leges in de fysieke leefomgeving.

B&B beleid

De gemeenteraad en het college stimuleren verblijfsaccommodaties ten behoeve van toerisme. In november 2011 is dit vastgelegd in het B&B beleid. Het B&B beleid is uitgangspunt voor toekomstige bestemmingsplannen en eventuele afwijking van bestemmingsplannen. Na vaststelling van het beleid in 2011 is het B&B beleid verwerkt in bestemmingsplannen Oost (2012) en Het Lint (2015). Dit houdt onder meer in dat een B&B in deze gebieden toegestaan is in hoofd- en bijgebouwen. Huidige bestemmingsplannen die voor vaststelling van het B&B beleid in werking zijn getreden en nog niet zijn herzien, zoals het bestemmingsplan Landelijk gebied 2009, kunnen andere bepalingen omtrent B&B hebben. In dit bestemmingsplan is B&B alleen mogelijk (via een binnenplanse ontheffing) in een gedeelte van de hoofdwoning en niet in bijgebouwen.

Normaliter worden bestemmingsplannen na 10 jaar herzien. De actualiseringplicht voor bestemmingsplannen is echter komen te vervallen. Door de komst van de Omgevingswet zullen de huidige bestemmingsplannen niet worden geactualiseerd.

Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, wordt een omgevingsplan voor de gemeente Landsmeer opgesteld. Dit is te vergelijken met een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van Landsmeer. In dit plan kan een uniforme regeling voor B&B worden opgenomen, zodat er geen verschillende regels meer zijn binnen Landsmeer.

Verschil tussen ruimtelijke procedures

Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, zal iemand die een B&B wil vestigen in een bestemmingsplan waar dat niet is toegestaan of waar een andere (minder ruime) regeling geldt, een ruimtelijke afwijkingsprocedure gevoerd moeten worden.

Er kan verschil zijn tussen de soort ruimtelijke afwijkingsprocedure die gevoerd moet worden. De reden hiervoor is dat de wetgever in het bebouwd gebied minder strenge procesregels kent (vergunningplichtig of vergunningsvrij), dan in het landelijk gebied.

B&B in het buitengebied

Het is alom bekend dat een bewoner (verder: betrokkene) van de Kanaalweg graag een B&B wil op zijn erf. Het is toegestaan in het buitengebied om een bedrijf aan huis te vestigen van 50 m² voor medegebruik wonen. Dit betekent dat een B&B in het buitengebied mogelijk is, mits gevestigd is in het hoofdgebouw.

Betrokkene wil een B&B in een bijgebouw. Er is al eerder geconstateerd dat dit strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat betrokkene een wijziging van het bestemmingsplan dient aan te vragen of een omgevingsvergunning, waarvoor een uitgebreide Wabo-procedure moet worden doorlopen.

Afwijken van het bestemmingsplan

Als betrokkene een complete aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, dan bepaalt de wet welke procedure er gevolgd moet worden om af te wijken van het bestemmingsplan. Het is in dit geval voor betrokkene nadelig dat het plangebied gelegen is buiten de bebouwde kom, dit maakt namelijk dat het college geen gebruik mag maken van de reguliere Wabo-procedure.

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is weergegeven in welke gevallen de zogenaamde kruimelgevallenafwijkingsprocedure van het bestemmingsplan kan worden toegepast. In artikel 4 van deze bijlage is een limitatieve opsomming gegeven van gevallen waarvoor een reguliere Wabo-procedure kan worden doorlopen. Met name artikel 4 lid 9 van deze bijlage is van belang, omdat deze bepaling het mogelijk maakt om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan met betrekking tot bestaande gebouwen, mits deze gelegen zijn binnen de bebouwde kom.

Voor de volledigheid stelt artikel 4 jo. artikel 4 lid 9:

‘Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

..

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen’;

Uit bovenstaande blijkt dat het afwijken van de gebruiksregels van een bestaand gebouw buiten de bebouwde kom met behulp van de uitgebreide Wabo- procedure of met een bestemmingsplanprocedure kan worden gerealiseerd. Uitgangspunt voor het voeren van deze procedures blijven wel de criteria die in het B&B beleid uit 2011 zijn vastgesteld.

Conclusie

B&B mag vergund worden binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, bijv. het Lint. In het bestemmingsplan buitengebied mag een B&B alleen in het hoofdgebouw. Wil betrokkene toch een B&B vestigen in apart (bij)gebouw in het buitengebied, dan dient een volledige aanvraag ingediend te worden voor een wijziging van het bestemmingsplan of aanvraag van een omgevingsvergunning. Betrokkene verzoekt dan om het wijzigen van het gebruik van een bouwwerk buiten de bebouwde kom. Als deze wijziging opgenomen was in artikel 4 van de bijlage II van het Bor, dan was een reguliere procedure mogelijk. Dit is echter niet het geval, waardoor een uitgebreidere ruimtelijke procedure doorlopen moet worden. Deze procedure kent een langere doorlooptijd en bevat meer werk voor de organisatie, dan een reguliere vergunningprocedure. Om deze reden zijn de legeskosten hoger vastgesteld.

Ruimtelijke procedure (doorlooptijd)	Legeskosten-tarieventabel
Ontheffing binnenplanse afwijking (8 weken)	€ 333,00 - artikel 2.3.1.6.1.
Kruimelgevallenprocedure (8 weken)	€ 333,00 - artikel 2.3.1.6.2.
Uitgebreide Wabo procedure (ca. 26 weken)	€ 6.715,05 – artikel 2.3.1.6.3. excl VVGB
Bestemmingsplanwijziging (ca.26 weken)	€ 6.715,40 hfdst 6