

Pieter Kromwijk B.V.
de heer P.F.H.M. Kromwijk
Honthem 47
6269 NP MARGRATEN

Eijsden-Margraten: 4 mei 2021

Onderwerp: Ontwerpbeschikking aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Kromwijk,

Op maandag 7 september 2020 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het exploiteren van een Bed & Breakfast in een bestaand tuinhuis op het perceel Honthem 71, 6269 NP Margraten, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-004042. Middels deze brief stuur ik u het ontwerpbesluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) ben ik voornemens de omgevingsvergunning te verlenen:

- aan de heer J.A.F. Bruseker, Honthem 71 te Margraten;
- voor het exploiteren van een Bed & Breakfast in een bestaand tuinhuis;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten Sectie L nummer: 445;
- plaatselijk bekend Honthem 71 te 6269 NP Margraten.

Het ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit:

- ★ Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);

De hieronder genoemde vergunningbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken maken deel uit van het ontwerpbesluit:

- Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
1. Aanvraagformulier, geregistreerd onder documentnummer 470509;
 2. Situatietekening, geregistreerd onder documentnummer 481224;
 3. Situatie spuitcirkel, geregistreerd onder documentnummer 481225;
 4. Tekening Tuinhuis (B&B), geregistreerd onder documentnummer 470507;
 5. Ruimtelijke onderbouwing, geregistreerd onder documentnummer 502024;

Deze stukken worden meegestuurd met het definitieve besluit.

Behandeld door : Celine Janssen
Bijlage(n) : Geen
Documentnr. : -

Uw brief van : -
Uw Kenmerk : -

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2020-004042 / 504404



Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht juncto paragraaf 3.3 van de Wabo.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is na ontvangst aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 13 oktober 2020 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn op 5 november 2020 aangeleverd, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn op de aanvraag is opgeschort met de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens.

Beoordeling

De aanvraag voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.12 Wabo.

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), de Mor en het Integraal Omgevingsbeleidsplan VTH Wabo 2017-2021. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Planschadeovereenkomst

Gezien er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten (kenmerk: 476912). Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst is als separate bijlage bij het definitieve besluit bijgevoegd.

Inwerkingtreding

De definitieve beschikking treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ligt met ingang van donderdag 20 mei 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OVBUI6269NP71-ON01.

Zienswijze

Tijdens deze termijn van zes weken dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt kan door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingediend. De schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders. Een zienswijze kan niet worden ingediend langs elektronische weg (e-mail, sms, etc.), behalve per telefax op nr. 043 - 458 8400.

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van dit schrijven dan kunt u contact opnemen met Celine Janssen op telefoonnummer 043-4588488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,

Namens dezen,



Marc Peeters
Hoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving+ a.i.

Burgerlijk wetboek

In boek 5, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek staan de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaren van naburige erven vermeld. Wij wijzen u erop dat deze bepalingen er mogelijkterwys voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

In deze zaak is niet gebleken dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat. Dit doet echter niet af aan het feit dat de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek altijd van kracht blijven, bijvoorbeeld met betrekking tot de bevoegdheden en verplichtingen die eigenaren van naburige erven jegens elkaar hebben. Wij wijzen u erop dat privaatrechtelijke bepalingen er mogelijkterwys voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning, indien u niet conform deze privaatrechtelijke bepalingen handelt.

Afschrift

Een afschrift van dit ontwerpbesluit is ter kennisname verstuurd naar:

De heer J.A.F. Bruseker

Honthem 71

6269 NP Margraten

¹ Indien van toepassing

Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Betreft: Het exploiteren van een Bed & Breakfast in een bestaand tuinhuis op het perceel
Honthem 71, 6269 NP Margraten, kenmerk Z-HZ_WABO-2020-004042

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” met de bestemming “Wonen”. De aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat artikel 24.2.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat op de tot “wonen” aangewezen gronden uitsluitend een Bed & Breakfast voorziening is toegestaan ter plaatse van de aanduiding “Bed & Breakfast”. Deze betreffende aanduiding ontbreekt op het onderhavige perceel waardoor de aanvraag strijdig is met het bestemmingsplan.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 Wabo, in beginsel moet worden geweigerd, tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo), of
- een Algemene Maatregel van Bestuur (Bor), ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo), of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Toetsing

Gelet op de in acht te nemen spuitzone kan in dit geval alleen medewerking worden verleend door middel van een uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo aangezien de spuitzone planologisch dient te worden verankerd.

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is niet toepasbaar vanwege het feit dat de van toepassing zijnde spuitzone planologisch verankerd dient te worden. De kruimelgevallenregeling is niet toepasbaar vanwege het feit dat het onderhavige perceel in het buitengebied is gelegen.

Op 18 december 2012 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie “Bed and Breakfast 2012” vastgesteld. Dit omdat de gemeenteraad met betrekking tot een aantal planologische aspecten eventuele beperkingen vanuit het bestemmingsplan wenst op te heffen om hierdoor planologisch meer mogelijkheden te bieden. Bij de beoordeling of ter plaatse een bed and breakfast voorziening is toegestaan is het initiatief getoetst aan de genoemde beleidsnotitie. In deze Beleidsnotitie zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

Voorwaarden

Planologische medewerking aan een aanvraag voor bed and breakfast zal worden verleend met dien verstande dat:

1. wonen als hoofdfunctie van de woning gehandhaafd blijft;
2. de voorziening Bed and Breakfast binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd wordt;
3. de voorziening Bed and Breakfast door de stedenbouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning, een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan;
4. het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed & Breakfast het aantal van acht niet overschrijdt;
5. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloedt.

Voorts geldt dat:

6. het niet toegestaan is dat in een Bed and Breakfast voorziening alcoholhoudende drank tegen betaling wordt verstrekt, waarvoor een drank en horeca vergunning vereist is;
7. controle op het bedrijf plaats vindt door middel van een nachtregister (ex artikel 438 Wetboek van Strafrecht) dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer. Alvorens de eerste keer gelegenheid wordt geboden tot overnachting dient dit gemeld te worden aan de verantwoordelijke heffingsambtenaar;
8. gasten toeristenbelasting verschuldigd zijn;
9. ter voorkoming van permanente bewoning een maximumverblijfsduur van 6 weken gehanteerd wordt.

Ruimtelijke afweging

Beleidsnotitie Bed and Breakfast 2012

Een toetsing aan de beleidsnotitie Bed and Breakfast 2012 heeft plaatsgevonden:

Ad. 1

De betreffende Bed and Breakfast is separaat gehuisvest, waardoor de bestaande woning met woonfunctie gehandhaafd blijft.

Ad. 2

De betreffende Bed and Breakfast wordt gehuisvest in een bestaand bijgebouw dat voorheen gebruikt werd als mantelzorgwoning.

Ad 3

Een aparte kookgelegenheid is niet voorzien, alleen een aanrecht met spoelbak. Daarmee is verzekerd dat de voorziening niet als zelfstandige woning kan functioneren.

Ad. 4

Het aantal gasten per overnachting is maximaal 4 personen.

Ad. 5

Er wordt conform Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten één parkeervoorziening op eigen terrein gerealiseerd ten behoeve van de Bed and Breakfast.

Ad. 6

Er blijkt uit de ingediende stukken dat er geen alcoholhoudende drank tegen betaling wordt verstrekt. Dit betekent dat er ook geen Drank en Horeca vergunning vereist is.

Ad. 7

Er wordt een nachtregister (ex artikel 438 Wetboek van Strafrecht) bijgehouden dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer.

Ad. 8

Op basis van het nachtregister wordt toeristenbelasting afgedragen.

Ad. 9

De maximale duur per boeking is 21 dagen.

Spuitsirkels

Het bijgebouw werd voorheen gebruikt als mantelzorgwoning. Een mantelzorgwoning is vergunningsvrij en daarom gold het onderstaande niet voor de mantelzorgwoning. Na afloop van de mantelzorg dient het gebruik van de mantelzorgwoning weer teruggebracht te worden naar de oorspronkelijke functie. De voorzieningen die het gebruik als zelfstandige woonruimte mogelijk hebben gemaakt dienen weer te worden verwijderd. Het is derhalve een tijdelijke functie.

Thans wordt gevraagd om een bed and breakfast voorziening te realiseren. Een bed and breakfast is echter niet vergunningsvrij en derhalve zijn de regels omtrent de spuitzone van toepassing. Er dient namelijk een goed woon- en leefklimaat te kunnen worden gegarandeerd in de bed and breakfast voorziening.

De bed and breakfast voorziening ligt op een afstand van minder dan 50 meter van gronden met een agrarische bestemming/Natuurontwikkeling. Op deze gronden is het toegestaan om gebruik te maken van drift veroorzakende bestrijdingsmiddelen. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, geldt (voor nieuwe situaties) op basis van vaste jurisprudentie dat er een afstand 50 meter aangehouden dient te worden tot gronden met een agrarische bestemming waarbinnen het gebruik van drift veroorzakende bestrijdingsmiddelen niet is toegelaten. Niet alle gronden binnen 50 meter zijn in eigendom van u als initiatiefnemer. Dit betekent dat de initiatiefnemer overeenstemming dient te bereiken met de eigenaren van deze agrarische gronden voor het instellen van een zogenaamde "spuitzone", dat wil zeggen een zone van 50 meter, gerekend vanaf de buitenruimte die bij de bed & breakfast zal gaan horen, waarbinnen geen drift veroorzakende bestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden.

De initiatiefnemer heeft derhalve verklaringen van alle betreffende eigenaren/gebruikers van de agrarische gronden overlegd waaruit blijkt dat deze akkoord zijn met het opnemen van een verbod op drift veroorzakende bestrijdingsmiddelen op agrarische gronden gelegen op een afstand van 50 meter of minder gerekend vanaf de buitenruimte van de onderhavige bed & breakfast. Er is bij de aanvraag een kaart gevoegd waarop de spuitzone is aangegeven aangezien er een planologisch geregelde spuitzone van 50 meter in acht dient te worden genomen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt wel medewerking verleend aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het exploiteren van een Bed & Breakfast in een bestaand tuinhuis op het perceel Honthem 71, 6269 NP Margraten, middels artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er

ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Eijsden-Margraten tonen.

Bed and Breakfast:

2. Alvorens de eerste keer gelegenheid wordt geboden tot overnachting dient dit gemeld te worden aan de verantwoordelijke heffingsambtenaar;
3. Het tuinhuis mag alleen gebruikt mag worden als B&B. Niet als vakantiewoning én niet voor permanente bewoning. Tevens mag er geen zelfstandige kookgelegenheid worden aangebracht of aanwezig zijn.