



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke onderbouwing

Honthem 71 | Margraten
Oprichten Bed & Breakfast

Maart 2021

PT.2020.208

1. Inleiding

1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het mogelijk maken van het oprichten van een Bed & Breakfast aan de Honthem 71 te Margraten. Voor de inrichting verwijzen wij naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2. Doel

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wabo. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige goede ruimtelijke onderbouwing toont dit aan.

1.3. Plangebied en begrenzing

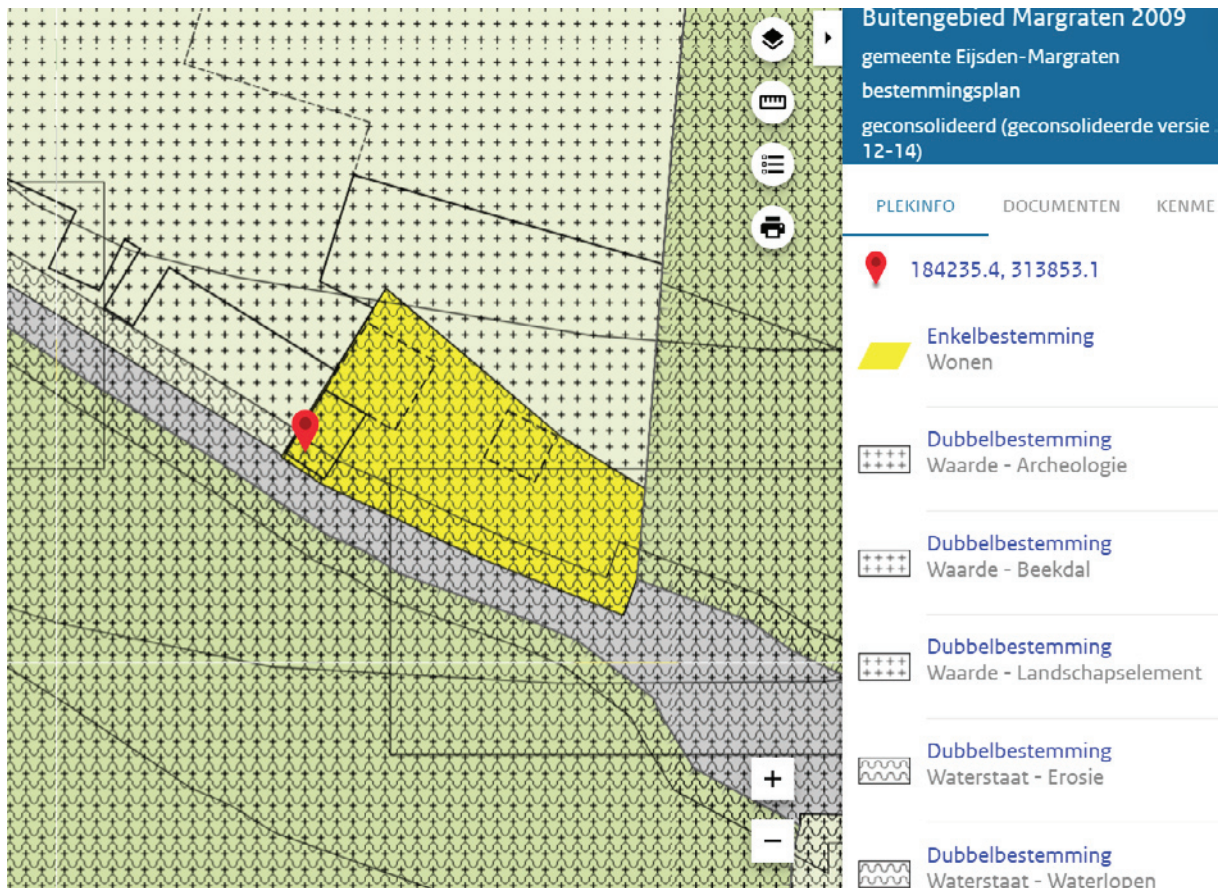
In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Daaronder is een kaartje weergegeven van de bestaande situatie.



Figuur 1: ligging plangebied op luchtfoto

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009" met de enkelbestemming "Wonen" en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Beekdal', 'Waarde - Landschapselement', 'Waterstaat - Erosie' en 'Waterstaat - Waterlopen'. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat volgens artikel 24.2.1 een bed & breakfast alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast". Deze aanduiding ligt niet op deze locatie.



2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een woning met erf en erfbebouwing.

2.2 Nieuwe situatie

Voor de nieuwe situatie verwijzen wij naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De bouwkundige zaken passen binnen het bestemmingsplan. Slechts het wijzigen van het gebruik naar Bed & Breakfast is een activiteit die strijdig is met het bestemmingsplan.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

In het kader van het duurzaam ontwikkelen bij nieuwe verstedelijking dient te worden beschouwd of een plan deze ladder dient te doorlopen. Dit is alleen het geval indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het oprichten van een Bed & Breakfast is echter geen stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft verder niet te worden doorlopen.

3.1.1. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is niet geheel van toepassing op dit plangebied en het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen in een Bronsgroene landschapszone op basis van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. In deze landschapszone zijn de volgende accenten gelegd:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem (zie 7.3 en 7.4)
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving (zie 7.6)
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie (zie 7.5)
- Recreatief medegebruik (zie 7.2)

Het exploiteren van een bed & breakfast op de beoogde locatie geeft invulling aan de wens om het recreatieve medegebruik te versterken.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid. Hieronder de onderbouwing dat voorgenomen huisvesting van B&B op locatie Honthem 71 voldoet aan de Beleidsnotitie Bed & Breakfast 2012 Gemeente Eijsden-Margraten.

1 Definitie:

Het kleinschalig karakter van de verblijfsfunctie is uitgangspunt bij een B&B.

De betreffende B&B biedt mogelijkheid tot overnachten voor max. 4 personen voor de duur van maximaal 21 dagen aaneengesloten per boeking.

2 Wettelijke kaders:

2.2 Bouwverordening, bouwbesluit en gebruiksvergunning:

De Bed & Breakfast voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en is een eigen brandcompartiment 30min. brandwerend t.o.v. het woonhuis nr. 71

2.3 Drank- en horecawet:

In de voorgestelde B&B wordt geen drank tegen betaling verstrekt; gasten nemen hun eigen drank en versnaperingen mee.

2.4 Toeristenbelasting:

De toeristenbelasting zal worden afgedragen conform de inschrijvingen in het Nachtregister.

2.5 Milieu:

In de betreffende B&B is maximaal plaats voor 4 personen.

4. Voorwaarden:

1. Betreffende B&B is separaat gehuisvest, bestaande woning met woonfunctie blijft gehandhaafd.
2. Een aparte kookgelegenheid is niet voorzien, alleen een aanrecht met spoelbak.
3. Het aantal gasten per overnachting is maximaal 4 personen
4. er wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd tbv B&B (zie tekening in de bijlage)
5. Er wordt geen drank tegen betaling verstrekt
6. Er wordt een nachtregister bijgehouden en .
7. op basis daarvan wordt ook toeristenbelasting afgedragen.
8. Maximale duur per boeking is 21 dagen

4. Milieuaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.1.1. Milieueffectrapportage

Voor onderhavig initiatief is geen milieueffectrapportage vereist; het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en ook niet dusdanig van omvang dat hierdoor nadelige milieueffecten te verwachten zijn in die zin dat een dergelijke rapportage vereist is.

4.1.2. Geluid

Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in ruimtelijke plannen. Akoestisch onderzoek is niet nodig omdat de verkeersintensiteiten uiterst laag zijn.

4.1.3. Bodem

Bodem

“Wonen met tuin” is reeds de bestaande bestemming. Op deze gronden een Bed & Breakfast oprichten is geen gevoeliger gebruik dan wanneer sprake is van een woongebouw. Daarom is een bodemonderzoek nodig. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.1.4. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Onderhavig ontwikkeling zal ver onder de grenswaarde van 7.500 verkeersbewegingen blijven.

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.1.5. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

4.2. Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dieren- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied waar reeds bebouwing is toegestaan. Extra verstoring door de activiteiten door initiatiefnemers is daardoor niet te verwachten.

4.3. Parkeren en verkeer

Op het perceel worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.4. Spuitcirkels

Er is een spuitvrije zone vastgelegd en hiervoor zijn 2 verklaringen getekend door de eigenaren van de betreffende agrarische percelen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische uitvoerbaarheid.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tenzij de financiële drempel hiertoe niet wordt overschreden. In casu is sprake van een verwaarloosd financieel belang voor de gemeente. Planschade is niet te verwachten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid ook zonder anterieure overeenkomst verzekerd.

De kosten voor het project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een verhaalovereenkomst (planschadeovereenkomst) gesloten, daarin is geregeld dat initiatiefnemers de financiële risico's m.b.t. de mogelijke planschade zullen dragen.

6. Bijlagen

6.1. Huidige situatie



6.1. Nieuwe situatie

