

Ontwerp-omgevingsvergunning

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

OMG2019-61

Aanvrager

Ons kenmerk 513339/516738

E. van Halsema

Dijkje 3

Besluitdatum 14 januari 2020

3927 EG RENSWOUDE

Verzonden op 19 maart 2020

Aanvraag

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

Het realiseren van een Bed&Breakfast in een vergund bijgebouw

Locatie

Dijkje 3 te Renswoude

Kadastraal bekend

gemeente Renswoude, sectie G, nummer 1276

Datum aanvraag

28 november 2019

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

Besluitvorming

Bouwen

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is de aanvraag getoetst aan:

- 1) *Het geldende bestemmingsplan,*
Volgens het hier geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' en de latere herzieningen 'Dijkje 3' en Reparatieherziening buitengebied' is een Bed&Breakfast (hierna B&B) niet toegestaan in een bijgebouw. Het plan is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.
- 2) *De redelijke eisen van welstand,*
Omdat het een bestaand bijgebouw betreft dat qua uiterlijk niet wijzigt en dat is vergund met een positief advies van MooiSticht, kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.
- 3) *Het Bouwbesluit, en*
Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012. De Veiligheidsregio Utrecht heeft een positief advies over de brandveiligheidsaspecten van het bouwplan uitgebracht.
- 4) *De Bouwverordening*
Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Bouwverordening Renswoude 2010.

Afwijken bestemmingsplan

Omdat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, kan de gevraagde vergunning alleen worden verleend als van het bestemmingsplan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Op grond van het eerste lid, onder a, onder 3° van dit artikel kan de gevraagde vergunning worden verleend, mits het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Onderbouwing

Dankzij een ruimte-voor-ruimte-regeling uit 2012 heeft de woning op Dijkje 3 er 354 m² aan bijgebouwen bijgekregen in ruil voor sloop van voormalige agrarische bebouwing op het naastgelegen perceel. Een B&B is een nuttige besteding van deze oppervlakte aan bijgebouwen waar de gemeente ook baat bij heeft, omdat het aantal recreatieve overnachtingsmogelijkheden toeneemt. De B&B ligt op een zeer geschikte locatie naast de Grebbelinie, vlakbij het bezoekerscentrum op het Fort aan de Buursteeg en nabij snelweg de A12 en intercystation Veenendaal-De Klomp. Het is zeer aannemelijk dat omwonenden of de omgeving geen overlast van de B&B zullen ondervinden, nu het een kleinschalige recreatieve voorziening betreft met slechts twee kamers en gelet op het feit dat de B&B tussen de woning op Dijkje 3 en de Grebbelinie is gelegen en daardoor geen burens heeft, anders dan de beheerder van de B&B.

Verder zal de B&B volledig energieneutraal worden en worden er dus extra energiezuinige maatregelen getroffen bovenop de wettelijk vereiste norm uit het Bouwbesluit 2012. Verwacht wordt dat er nog meer energie wordt opgewekt dankzij de te plaatsen zonnepanelen en warmtepompinstallatie, hetgeen zal worden benut voor de woning, waardoor ook de woning aanzienlijk energiezuiniger wordt. Er wordt dus met dit plan extra kwaliteitswinst behaald.

In de afgelopen jaren is in vergelijkbare gevallen ook meegewerkt aan een B&B in een bijgebouw in het buitengebied op hiervoor geschikte locaties. Er is dan ook geen sprake van een ongewenste precedentwerking. Het rijks- en provinciaal beleid staan de vestiging van een B&B op deze locatie niet in de weg. Ook zijn er geen andere ruimtelijke aspecten die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Alles overwegende is de aanvraag dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits er voorschriften worden gesteld om ongewenst gebruik (bewoning) te voorkomen.

Besluit

Gelet op bovengenoemde hebben wij besloten om de gevraagde omgevingsvergunning behoudens rechten van derden te verlenen voor de navolgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo;
- Het gebruik in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 3.4 van de Wabo.

Na vaststelling van de ontwerp-omgevingsvergunning dient de gemeenteraad de gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven en dienen beide ontwerpbesluiten gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd, alvorens de definitieve vergunning kan worden verleend.

De volgende, gewaarmerkte documenten worden meegezonden met het besluit en maken mede onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier nr. 4804139 (513343- ontvangen op 28 november 2020);
- Toelichting aanvraag (513340 - ontvangen op 3 februari 2020);
- Terreininrichting (515147 - ontvangen op 5 maart 2020);
- Plattegronden (513341 - ontvangen op 5 maart 2020);
- Energiezuinige maatregelen (514294 - ontvangen op 6 januari 2020);
- Brandklasse houten gevelbekleding (515148 - ontvangen op 5 maart 2020).

Voorschriften

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat aan onderstaande voorschriften wordt voldaan:

- 1) De B&B dient energieneutraal te worden gebouwd en gebruikt;
- 2) Bewoning* van de B&B, zowel tijdelijk als permanent, is verboden;
- 3) De B&B mag uitsluitend voor kortdurend toeristisch verblijf worden gebruikt;
- 4) Het bieden van overnachting voor tijdelijke of seizoensgebonden arbeiders is verboden;
- 5) Er moet een nachtregister worden bijgehouden dat ieder moment actueel is en kan worden geraadpleegd door een toezichthouder. Het register bevat in ieder geval de volledige naam en woonplaats van de gast, de dag van aankomst en de dag van vertrek;
- 6) Het complete nachtregister van het voorgaande jaar dient jaarlijks in de maand januari te worden aangeleverd door deze te sturen naar factuur@renswoude.nl en omgevingsvergunning@renswoude.nl;
- 7) Aan de hand van dit nachtregister wordt toeristenbeslasting in rekening gebracht;
- 8) Parkeren ten behoeve van de B&B dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- 9) De B&B is ondergeschikt aan het wonen;
- 10) De B&B dient overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 in gebruik te worden genomen. Zo dienen er onder meer voldoende rookmelders te zijn aangebracht vóór ingebruikname van de B&B;
- 11) De B&B dient binnen één maand na ingebruikname te zijn vermeld op een website voor het aanbieden van B&B's, zodat deze door een ieder kan worden gevonden;
- 12) De bewoner van de bijbehorende woning dient de B&B te exploiteren.

**bewoning: als het recreatieverblijf als hoofdverblijf wordt gebruikt, is er sprake van bewoning. Er is onder meer sprake van gebruik als hoofdverblijf als het recreatieverblijf het 'centrum van het sociale en maatschappelijke leven' van een persoon is. Met andere woorden, als de dagelijkse activiteiten in het leven vanuit de recreatiewoning worden gepland en ondernomen, is er sprake van een hoofdverblijf, wat betekent dat er sprake is van bewoning.*

Leges

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning bedragen op grond van de Legesverordening 2019:

- | | |
|---|------------|
| - Bouwleges (3,05% van de bouwkosten à € 10.000,-) | € 305,00 |
| - Leges afwijken bestemmingsplan ex. art. 2.12, lid 1, a, 3° Wabo | € 2.573,00 |

TOTAAL	€ 2.878,00
--------	------------

Dit bedrag wordt in rekening gebracht bij de aanvrager.

Zienswijzemogelijkheid

Dit ontwerpbesluit ligt, samen met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad, na publicatie op 23 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn, tot 5 mei 2020, kan een ieder zijn of haar zienswijze op deze ontwerpbesluiten aan ons kenbaar maken.

Een zienswijze kan naar keuze schriftelijk of mondeling worden ingediend. Een schriftelijke zienswijze wordt gericht aan:

Het college van burgemeester en wethouders van Renswoude
Postbus 8
3927 ZL RENSWOUDE

Een mondelinge zienswijze kan worden ingediend door binnen de gestelde termijn een afspraak te hebben ingepland met mevrouw Zech van de afdeling Fysiek en Sociaal Domein, taakveld VTH, van de gemeente Renswoude.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,
de secretaris, de burgemeester,





Nummer 513339/514347

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 januari 2020;

Overwegende dat de aangevraagde activiteit geen onevenredig nadelige gevolgen geeft voor de omgeving of omwonenden en het een zeer gunstige locatie betreft nabij het Fort aan de Buursteeg. In vergelijkbare gevallen is ook meegewerkt aan een dergelijk kleinschalig initiatief. In dit geval worden er extra duurzame maatregelen getroffen bovenop de geldende wettelijke vereisten. De B&B is een goede toevoeging aan de recreatieve overnachtingsmogelijkheden binnen Renswoude en zorgt bovendien voor extra kwaliteitswinst door extra duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Het besluit is alles overwegende niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits duidelijke voorwaarden worden opgenomen om tijdelijke of permanente bewoning van het bijgebouw/ de B&B te verbieden.

BESLUIT:

- 1) De gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven;**
- 2) Het college te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen in het geval er geen zienswijzen op het ontwerp naar voren worden gebracht.**

Aldus besloten in de openbare vergadering van de
raad van 3 maart 2020

de griffier,

de voorzitter,