

Omgevingsvergunning

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

gemeente
Renswoude



OMG2019-61

Ons kenmerk 513339/ 525601

Besluitdatum 10 november 2020

Verzonden op 13 NOVEMBER 2020

Aanvrager

Dijkje 3
3927 EG RENSWOUDE

Aanvraag

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

Het realiseren van een Bed&Breakfast in een vergund bijgebouw

<u>Locatie</u>	Dijkje 3 te Renswoude
<u>Kadastraal bekend</u>	gemeente Renswoude, sectie G, nummer 1276
<u>Datum aanvraag</u>	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*
Het is voldoende aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de regels uit 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 mag er bij de woning op Dijkje 3 in ruil voor sloop van voormalige agrarische bebouwing op het naastgelegen perceel 354 m² aan bijgebouwen worden bijgebouwd. De voormalige agrarische bebouwing is reeds gesloopt.

Een B&B vinden wij een nuttige besteding van deze oppervlakte aan bijgebouwen, omdat deze functie zorgt voor een toename van het toerisme in Renswoude, zij het beperkt, terwijl de ruimtelijke impact minimaal is.

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 betreft een kleinschalige recreatieve voorziening met twee kamers. De B&B is gesitueerd tussen de woning op Dijkje 3 en de Grebbelinie en heeft daardoor geen directe burens, anders dan de beheerder van de B&B. Hierdoor is het aannemelijk dat er geen onevenredig nadelige gevolgen voor omwonenden ontstaan.

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. Dit alles zorgt voor extra kwaliteitswinst.

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. 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.

Nadat de gemeenteraad op 3 maart 2020 heeft besloten de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven, hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze ingediend.

In bijgevoegde zienswijzennota is inhoudelijk op deze zienswijze gereageerd. Op 3 november 2020 heeft de gemeenteraad deze zienswijzennota vastgesteld en besloten de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

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);
- Energievoorziening Dijkje 3 Renswoude (514294 - ontvangen op 6 januari 2020);
- Brandklasse houten gevelbekleding (515148 - ontvangen op 5 maart 2020);
- Zienswijzennota (522779)

Voorschriften

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

- 1) De duurzame maatregelen als genoemd in bijgevoegd document 'Energievoorziening Dijkje 3 Renswoude' d.d. 4 januari 2020 dienen binnen 1 jaar na ingebruikname van de B&B te zijn gerealiseerd;
- 2) De B&B dient energieneutraal te worden gebouwd en gebruikt;
- 3) Bewoning* van de B&B, zowel tijdelijk als permanent, is verboden;
- 4) De B&B mag uitsluitend voor kortdurend toeristisch verblijf worden gebruikt;
- 5) Het bieden van overnachting voor tijdelijke of seizoensgebonden arbeiders is verboden;

- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) Aan de hand van dit nachtregister wordt toeristenbeslating in rekening gebracht;
- 9) Parkeren ten behoeve van de B&B dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- 10) De B&B is ondergeschikt aan het wonen en de bewoner van de bijbehorende woning dient de B&B te exploiteren;
- 11) 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;
- 12) 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.

**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 is in rekening gebracht bij de aanvrager.

Inwerkingtreding en beroep

De verleende omgevingsvergunning ligt met ingang van 19 november 2020 gedurende zes weken ter inzage op de afdeling Fysiek domein, taakveld VTH, van de gemeente Renswoude. De vergunning is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een belanghebbende die eens zienswijze tegen het ontwerpbesluit heeft ingediend, of kan aantonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om een zienswijze in te dienen, kan beroep instellen tegen de verleende vergunning bij de bestuursrechter van de Rechtbank Midden-Nederland (Postbus 16005, 3500 DA Utrecht).

Soms kan er niet worden gewacht op de uitspraak op het beroepschrift. Er kan dan om een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van rechtbank. Dat kan alleen als ook een beroepschrift is ingediend.

De vergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Hoogachtend,

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

[Handwritten signature and stamp area, mostly obscured by black redaction marks]



Nummer 513339/522656

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2020;

Gelezen de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een Bed & Breakfast in een bijgebouw naast de woning op Dijkje 3 te Renswoude;

Overwegende dat:

- Er een zienswijze is ingediend tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning;
- Beantwoording van deze zienswijze heeft plaatsgevonden in bijgevoegde zienswijzennota;
- Uit de zienswijzennota kan worden geconcludeerd dat de zienswijze ons inziens niet gegrond is en dat de aanvraag ook na heroverweging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Er gelet hierop geen reden is om de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te weigeren;
- De raadscommissie op 6 oktober 2020 gehoord is;
- De indieners van de zienswijze zijn gehoord tijdens de raadvergadering van 3 november 2020;

BESLUIT:

- 1. Vast te stellen bijgevoegde 'Zienswijzennota Bed & Breakfast Dijkje 3 te Renswoude', en**
- 2. De gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven.**

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

de griffier,

de voorzitter,

Bed & Breakfast bij Dijkje 3 te Renswoude

Binnen de hiervoor bedoelde termijn is er 1 zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het realiseren van een Bed & Breakfast (hierna: B&B) in een bijgebouw naast de woning op Dijkje 3 te Renswoude.

Hieronder volgt puntsgewijs de inhoud van de zienswijze met daarachter de inhoudelijke reactie vanuit de gemeente.

Nr.	Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
1	Een B&B met 2 kamers gaat ten koste van onze rust, privacy en veiligheid.	Een Bed & Breakfast met 2 kamers zorgt ervoor dat de rust en veiligheid op dit deel van het Dijkje verdwijnt. De komst van de B&B betekent het verdwijnen van onze anonimiteit en privacy.	De B&B is gesitueerd in het bijgebouw dat ten oosten van de woning op Dijkje 3 is gelegen. Tussen de B&B en de dichtstbijzijnde woning van derden (door wie een zienswijze is ingediend) is de woning van aanvragers gelegen. Er zit 65 meter tussen de B&B en de woning van de indieners van de zienswijze. Vanuit de B&B heeft men geen zicht op de achtertuin van deze mensen en ook andersom zal de B&B slechts zichtbaar zijn vanaf de weg of de voortuin. Van onevenredige privacyschending is ons inziens dan ook geen sprake. De gemeente Renswoude kent geen specifiek beleid voor de vestiging van B&B's. Wel wordt de Beleidsnotitie Bed & Breakfast van de Stichting Bed & Breakfast Nederland standaard toegepast. In Renswoude zijn de afgelopen jaren op meerdere locaties B&B's op een woonbestemming vergund. Dit ging dan om kleinschalige B&B's van 2 kamers waarbij geen onevenredige nadelige gevolgen voor omwonenden worden verwacht gelet op de situering van de B&B. De nu aangevraagde B&B ligt op een locatie die vanuit toeristisch oogpunt gezien gunstig is; nabij het Fort aan de Buursteege en de wandel- en fietsroutes op de Grebbelinie. Ook betreft het een kleinschalige B&B met 2 kamers waarbij eigenaren zelf op het erf woonachtig zijn en dus constant toezicht houden op de B&B. Op die manier is de kans op overlast voor omwonenden minimaal. Gelet op het feit dat er in andere, vergelijkbare gevallen ook wordt meegewerkt aan B&B's in Renswoude, is er ons inziens geen reden om de nu aangevraagde vergunning te

			weigeren. Aanvragers hebben hierin dezelfde rechten als andere bewoners van Renswoude. Het betreft geen groepsverhuur en ook zal er gelet op de locatie en de luxe uitstraling van de B&B een bepaalde doelgroep aangesproken worden, waarbij het niet aannemelijk is dat overlast ontstaat. Ook het gegeven dat verhuurders er zelf direct naast wonen betekent ons inziens dat de kans op eventuele overlast zeer beperkt is. De redenering waarom criminelen op een website voor een B&B zouden zoeken naar locaties om in te breken begrijpen wij niet. In de praktijk is te regelen dat bezoekers niet de kant van Dijkje 5 op mogen rijden door duidelijk aan te geven dat dit doodlopend is voor zowel fietsers als voetgangers en dat het privéterrein betreft. Dat er desondanks mensen nieuwsgierig zijn en toch die kant op zullen gaan, is niet te voorkomen. Dat is momenteel ook al het geval. Een B&B zal geen grote extra verkeerasanekkende werking hebben in vergelijking met de huidige situatie. Immers, de locatie is gelegen nabij Fort aan de Buursteeg en het fietspad over de Grebbelinie en derhalve al geliefd bij toeristen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het voor aanvrager nu al mogelijk om een beroep aan huis te beginnen in bijvoorbeeld dit bijgebouw, zoals een kapsalon, pedicure of kantoor. Een dergelijke functie kan een grotere bezoekersstroom met zich meebrengen dan de nu aangevraagde B&B. Het is daarom niet redelijk om de B&B op die gronden te weigeren. Al concluderend geven de plannen ons inziens geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook is geen sprake van beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel van bezwaarde. Conclusie: zienschwizze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.
--	--	--	---

2	De noodzaak ontbreekt.	Aanvrager wil zakelijke gasten laten overnachten in de B&B. Deze kunnen overnachten in het nabijgelegen hotel.	Met de wens om zakelijke gasten te laten overnachten in de B&B is het verzoek ontstaan. Dit is echter niet de enige doelgroep voor de B&B. Ook niet-zakelijke gasten moeten hier welkom zijn, zodat de B&B bijdraagt aan het toerisme in Renswoude. De bezoekers van de B&B zullen eerder het Fort aan de Buursteeg en de Grebbelinie bezoeken dan gasten van het nabijgelegen hotel in Veenendaal. Van een noodzaak is geen sprake, maar hoeft ook geen sprake te zijn bij een dergelijke aanvraag. Het betreft een wens van initiatiefnemers die hiertoe een aanvraag hebben ingediend. Deze aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsnotitie van de Stichting Bed & Breakfast Nederland. Ook wordt gekeken of de locatie geschikt is voor een beperkte vorm van toeristisch gebruik en of hierdoor geen onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving of omwonenden ontstaan. Ons inziens wordt hieraan voldaan gelet op bovenstaande. In dit geval is de B&B een zinvolle besteding van de grote oppervlakte aan bijgebouwen die bij deze woning mochten worden opgericht. Conclusie: zienswijze ongegrond, geeft geen aanleiding tot aanpassing plan.
---	------------------------	--	---