



OMG2017-21

Aanvrager

Ons kenmerk 163475/ 165396

P.W.O. van Daalen

Besluitdatum 21 maart 2017 nr. 1

Schalm 5a

3927 EH RENSWOUDE

Verzonden op 19 MEI 2017

Aanvraag

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

Het realiseren van twee kamers ten behoeve van een Bed & Breakfast in het bestaande bijgebouw.

Locatie

Schalm 5a te Renswoude

Kadastraal bekend

gemeente Renswoude, sectie G, nummer 1283

Datum aanvraag

15 maart 2017

Ontvangst aanvraag

7 maart 2017

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

Besluitvorming

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Qua uiterlijk wijzigt het gebouw niet en dus is een toets aan de redelijke eisen van welstand niet van toepassing. Het is verder aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Renswoude 2010. Bovendien wordt hiertoe een voorschrift in dit besluit opgenomen. Echter is het beoogde gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan '(Reparatieherziening) Buitengebied 2010', omdat het perceel Schalm 5a geen recreatieve bestemming maar een woonbestemming heeft.

Daarom is de aanvraag mede getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. De gevraagde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien er van het bestemmingsplan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Afwijken kan alleen indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Verder dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen omtrent het project uit te brengen, alvorens de gevraagde vergunning kan worden verleend.

Voor de onderbouwing van dit besluit wordt verwezen naar het raadsvoorstel met kenmerk 163481. Alles overwegende kan worden gesteld dat het project een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien heeft de gemeenteraad op 9 mei 2017 de gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven en heeft de raad tevens besloten om ons college te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen in het geval er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren worden gebracht.

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 een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wabo. Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

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

- Aanvraagformulier (163475 - ontvangen op 7 maart 2017);
- Bouwtekening nr. 4100 d.d. 12-5-2017 door Stroom Architecten (164459 - ontvangen op 12 mei 2017);
- Toelichting (ruimtelijke onderbouwing) bij aanvraag omgevingsvergunning Schalm 5a, projectnummer 2017012 maart 2017 (163736 - ontvangen op 7 maart 2017).

Voorschriften

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

- Er dient te worden gebouwd conform de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Renswoude 2010;
- In het bijgebouw mogen maximaal twee kamers ten behoeve Bed & Breakfast in gebruik worden genomen;
- Bewoning van de B&B kamers is niet toegestaan.

Leges

De leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning bedragen op grond van de Legesverordening 2017:

- | | |
|---|------------|
| - Bouwleges (3% van de bouwkosten à € 10.000,-) | € 300,00 |
| - Leges afwijken bestemmingsplan ex. art. 2.12, lid 1, a, 3° Wabo | € 2.500,00 |

TOTAAL	€ 2.800,00
--------	------------

Dit bedrag zal nog in rekening worden gebracht bij de aanvrager.



Bezwaarclausule

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking (verzending). Tegen het besluit kan door u of door derdebelaanghebbenden binnen zes weken na verzending bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derdebelaanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierop een beslissing is genomen. U wordt derhalve geadviseerd om tijdens deze periode een afwachtende houding aan te nemen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,

de burgemeester,

**Nummer:**

163481

Behandeld door:

Eveline Zech

Agendapunt: 8

21 maart 2017

Onderwerp:

Omgevingsaanvraag Bed&Breakfast in bijgebouw Schalm 5a

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het realiseren van een Bed&Breakfast in een bestaand bijgebouw bij de woning op de Schalm 5a te Renswoude. Verder wordt voorgesteld om ons college te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen in het geval er geen zienswijzen tegen het ontwerp zullen worden ingediend.

Op 7 maart 2017 is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een Bed & Breakfast (hierna: B&B) in een bestaand bijgebouw voor de woning op het adres Schalm 5a te Renswoude.

Dit perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' de bestemming 'Wonen'. Een B&B in een bijgebouw is in strijd met de regels van de woonbestemming. Alleen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het zogenaamde projectafwijkingsbesluit, kan medewerking worden verleend aan voorliggende aanvraag. Wij kunnen de gevraagde omgevingsvergunning alleen verlenen indien uw raad een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) afgeeft.

Motivering

Het geldende bestemmingsplan stelt dat in een woning maximaal 3 kamers ten behoeve van een B&B mogen worden gebruikt, mits het perceel niet in het landbouwontwikkelingsgebied is gelegen. Initiatiefnemer, zijnde de bewoner van Schalm 5a, wil niet teveel inleveren op woongenot en privacy en kan gebruik maken van een bestaand, ruim bijgebouw waarin de B&B kan worden gevestigd. Daarom kiest hij ervoor om niet binnen de woning de B&B te realiseren, hoewel dat vergunningstechnisch en financieel gezien makkelijker en voordeliger voor hem zou zijn.

Het perceel ligt binnen het verwevingsgebied, waar in principe een verwevenheid aan functies is toegestaan. Binnen dit gebied kan een B&B binnen bestaande, agrarische bebouwing worden gerealiseerd met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Omdat het hier een woonbestemming betreft, kan deze afwijkingsbevoegdheid niet worden toegepast. Toch vinden wij dat een kleinschalige B&B ook mogelijk moet zijn binnen bestaande bijgebouwen bij een woonbestemming in het verwevingsgebied, mits er geen onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving of omwonenden ontstaan.

In dit geval betreft het een kleinschalige B&B met twee kamers in een bestaand bijgebouw van ongeveer 150 m² groot. Er is dus geen sprake van nieuwbouw. Het parkeren kan volledig op het eigen terrein binnen de woonbestemming plaatsvinden. Het is niet aannemelijk dat er door het gebruik van twee B&B kamers een onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden zal plaatsvinden in vergelijking met het huidige gebruik. Met name in de zomerperiode zal de verkeersdruk iets toenemen, maar dit is minimaal gelet op het feit dat het slechts twee B&B kamers betreft.

Het bijgebouw wijzigt qua uitstraling niet en het perceel is reeds voldoende landschappelijk ingepast, zo stelt onze adviseur natuur en landschap. Een beplantingsplan is daarom overbodig. Het landelijk karakter van de omgeving wordt derhalve niet aangetast. Wel moet worden voorkomen dat middels reclame-uitingen afbreuk aan het landelijk gebied zal worden gedaan. Daarom zullen wij *als voorwaarde* in de vergunning opnemen dat er hooguit één klein bord, dat voldoet aan de vergunningsvrije afmetingen, op het betreffende perceel mag worden geplaatst.

De dichtstbijzijnde woning is die op Schalm 6a en ligt schuin tegenover Schalm 5a, op meer dan 75 meter van de gewenste B&B. Direct naast Schalm 5a ligt een voormalige kliniek waar een maatschappelijke bestemming op ligt. Gelet op de situering is het niet aannemelijk dat omwonenden of de nabije omgeving overlast zullen ondervinden van de beoogde B&B.

Bovendien is er te allen tijde toezicht op de gasten door de initiatiefnemers van het plan, omdat zij zelf in de woning achter de B&B wonen en de B&B zelf gaan runnen. Wonen blijft de hoofdfunctie op dit perceel.

Gelet op bovenstaande is het niet aannemelijk dat er onevenredig nadelige gevolgen voor omwonenden, naastgelegen percelen of de omgeving zullen ontstaan.

Ons inziens is de aangevraagde ontwikkeling positief voor Renswoude, omdat het meer toeristen trekt, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan het landelijk gebied.

Een ongewenste precedentwerking wordt niet verwacht. Ten eerste moet initiatiefnemer al behoorlijke kosten maken voor een projectafwijdingsbesluit om een kleine B&B te realiseren. De meeste mensen die deze wens al hebben, zullen daarom eerder in de woning een B&B maken, zodat er niet van het bestemmingsplan hoeft te worden afgeweken en de kosten lager blijven.

Bij een B&B is het een vereiste dat de bewoner ook zelf de B&B exploiteert en dus moet een deel van de eigen privacy worden opgegeven, hetgeen vaak niet wenselijk wordt geacht. Daarnaast moet het perceel ook nog over voldoende en geschikte bijgebouwen beschikken waarin de B&B zou kunnen worden gerealiseerd. Er zal dus per geval moeten worden bekeken of een B&B ter plaatse al dan niet mogelijk is.

Het Rijksbeleid en het provinciaal beleid verzetten zich niet tegen de plannen op Schalm 5a.

Al concluderend is voorliggend bouwplan naar onze mening niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.



Derhalve wordt voorgesteld om de gevraagde ontwerp-vvgb af te geven. Omwille van een kortere proceduretijd wordt tevens voorgesteld om ons college te mandateren om de definitieve vvgb af te geven in het geval er geen zienswijzen tegen het ontwerpplan worden ingediend.
De commissie RF is op 13-04-2017 gehoord.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist