

Raadsvoorstel

Nummer:

163481

Behandeld door:

Eveline Zech

Agendapunt: 8

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 projectafwijkingbesluit 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

Raadsbesluit

Nr. 163481

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2017;

Overwegende dat de aangevraagde realisatie van een Bed & Breakfast in een bestaand bijgebouw op het adres Schalm 5a te Renswoude niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- 1) De gevraagde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven;**
- 2) Burgemeester en wethouders te mandateren voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen tegen het ontwerp zullen worden ingediend.**

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 9 mei 2017.

de griffier,

de voorzitter,