

BIJLAGE AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Schalm 5a, Renswoude

Projectnummer: 2017012





IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
BTW nr. : NL139099268B01
KvK nr. : 65329732
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle

Colofon

Toelichting Bed & breakfast Schalm 5a, Renswoude

Opdrachtgever: P.W.O. Van Daalen
Opdrachtnemer: Bureau voor Planvorming & Advies (BP&A)
Opgesteld door: dhr. T. Melenhorst
Datum: maart 2017
Versie: Definitief

Inhoudsopgave

1. Aanleiding.....	3
2. Huidige situatie	4
2.1 Ligging plangebied.....	4
2.2 Huidige bestemming	4
2.2 Huidig gebruik.....	6
3. Beschrijving van het initiatief	8
3.1 Het plan	8
3.2 Strijdigheid met bestemmingsplan.....	8
4. Beleidskader	10
4.1 Landschapsvisie Provincie Utrecht.....	10
4.2 Beeldkwaliteitplan Grebbelinie.....	10
4.3 Gemeentelijk beleid	10
4.3 Stichting B&B Nederland.....	11
5. Toets ruimtelijke en milieukundige aspecten	12
5.1 Algemeen	12
5.2 Verkeer en parkeren	12
5.3 Bedrijven en milieuzonering	12
5.4 Externe veiligheid	13
5.5 Archeologie.....	13
5.6 Conclusie.....	13
6. Conclusie en vervolg	14

1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Schalm 5a in Renswoude een bed & breakfast te realiseren. Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken dient (door middel van een Omgevingsvergunning) van het bestemmingsplan afgeweken te worden. Alvorens de benodigde procedure wordt doorlopen, is een principeverzoek tot het meewerken aan het initiatief ingediend bij het college van burgemeester en wethouder waarin het initiatief nader wordt onderbouwd. Op basis daarvan is een positief besluit genomen.

Onderliggend document, dat ook heeft gediend als onderbouwing van het initiatief bij het principeverzoek, dient als onderbouwing van Omgevingsvergunning (Handelen in strijd met de regels Ruimtelijke Ordening).

Op beknopte wijze wordt in onderliggend document nader ingegaan op het plan, op ruimtelijke en milieukundige aspecten en op relevant beleid.

2. Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Aan de rand van Renswoude, aan de Schalm 5a, is initiatiefnemer eigenaar van perceel kadastraal bekend Renswoude, sectie G, perceelnummers 1283. Het perceel is deels in gebruik ten dienste van de bestemming wonen (er staat een woonhuis met bijgebouwen) en deels in gebruik als weiland (met een agrarische bestemming). Het perceel heeft een oppervlak van circa 2 hectare. Het initiatief richt zich primair op het deel van het perceel waar de woning met bijgebouwen staan.

Het perceel ligt tussen de provinciale wegen N418 en N224 in het buitengebied van Renswoude. De Schalm wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies, zowel woon- bedrijfs- als maatschappelijke functies. Het perceel ten noorden van de woning kent een agrarische functie, het perceel tegenover de woning kent sinds 2013 een woonbestemming (voorheen agrarisch). Het perceel ten zuiden van de woning kent een maatschappelijke functie. Daarnaast, aan de Schalm 9, is een nertsenhouderij gevestigd en daarnaast een paardentrainingscentrum. Het gebied rondom al deze functies betreft agrarisch gebied.

Op onderstaande afbeelding zijn de omliggende functies weergegeven.

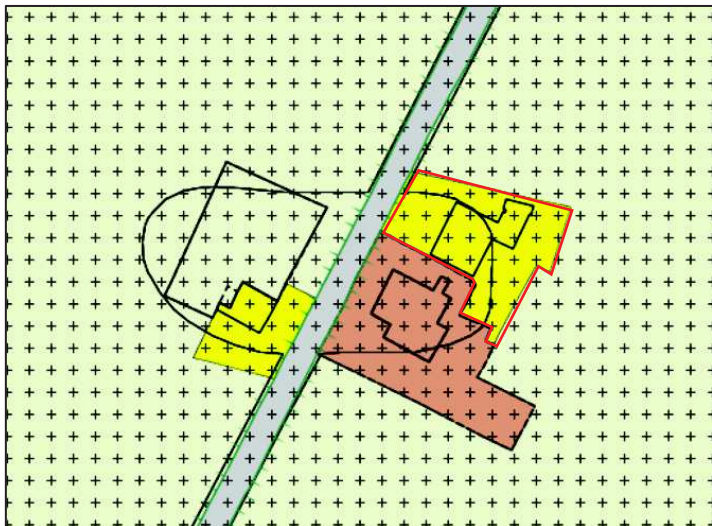


Huidige functies. Bron: Google earth.

2.2 Huidige bestemming

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2010, herzien in 2013). De locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Archeologische waarde – Archeologie 2' en de Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan. Rood omkaderd het perceel met het bijgebouw. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': tevens de uitoefening van een bed & breakfast in een woning;
- c) ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': een caravanstalling;
- d) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf': tevens een voormalig agrarisch bedrijf;

alsmede:

- e) de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en groenelementen.

Voor onderliggende locatie zijn sub b tot en met sub d niet van toepassing.

Waarde Archeologie 2

De voor 'Waarde-Archeologie-2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' of de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' ontheffing verlenen voor kleinschalige nevenactiviteiten in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak, voor een aantal niet-agrarische bedrijfs- en andere activiteiten en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit.

Onderliggend plangebied heeft geen agrarische functie, waardoor de regeling niet van toepassing is.

2.2 Huidig gebruik

Het perceel met de woonbestemming wordt gebruikt als woning. Het bijgebouw staat momenteel leeg.

Het perceel achter de woning (in eigendom van de familie van Daalen) heeft een agrarische bestemming en is als zodanig in gebruik.



Huidige situatie van het perceel. Bron: Google earth.

Op onderstaande foto's is het bijgebouw weergegeven waar de bed & breakfast wordt gerealiseerd.



Achterzijde gebouw.



Voorzijde gebouw.

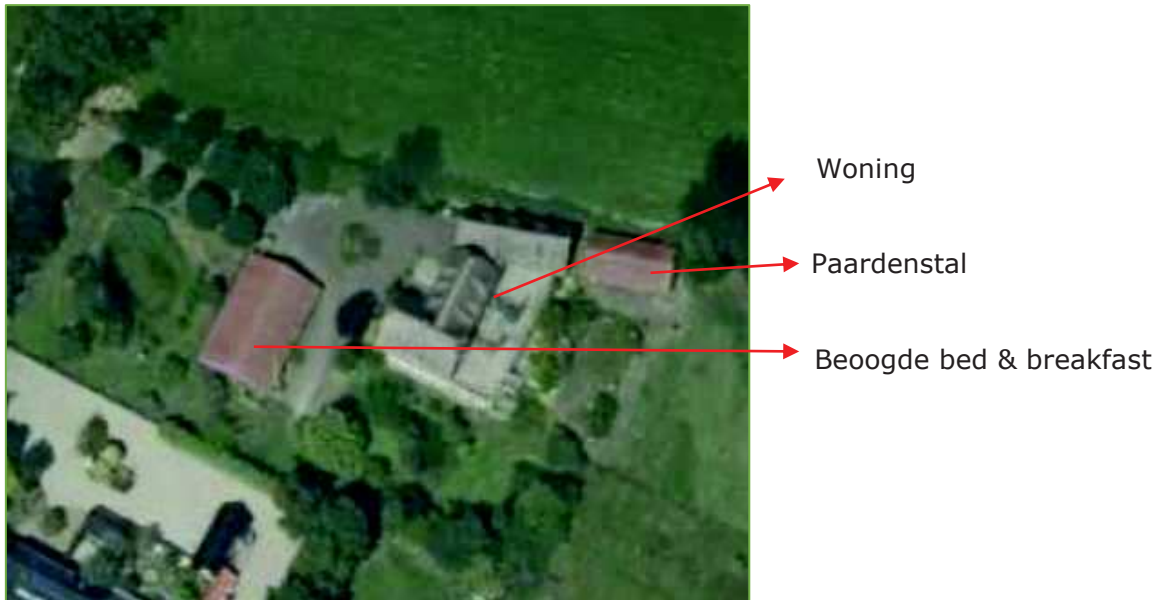


Voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein bij de bed & breakfast.

3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Het plan

Initiatiefnemer wil een bed & breakfast realiseren in het bijgebouw van de woning. Een bed & breakfast is een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Hier wordt invulling aan gegeven in de vorm van 2 overnachtingsgelegenheden.



Indeling perceel

Het hoofgebruik van het perceel blijft wonen, met als nevenactiviteit het verstrekken van logies, waarmee invulling wordt gegeven aan de mogelijkheid om beperkte recreatieve activiteiten uit te voeren.

Het bijgebouw dat voor bed & and breakfast moet dienen is aanwezig en is bouwkundig geschikt voor de beoogde activiteit. De gasten worden gefaciliteerd door de bewoner van de woning. De gasten zullen parkeren op eigen terrein, naast het bijgebouw.

De doelgroep bestaat uit:

- fietsers
- wandelaars
- in beperkte mate de zakelijke markt

De bed & breakfast gelegenheid wordt fysiek geschikt gemaakt voor minder validen.

3.2 Strijdigheid met bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Wonen' is aan bed & breakfast een aantal randvoorwaarden gekoppeld:

- Bed & breakfast is mogelijk indien een aanduiding 'bed & breakfast' is opgenomen in het bestemmingsplan;
- het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per woning is niet toegestaan, met dien verstande dat een omvang van maximaal 5 kamers is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- bed & breakfast is niet toegestaan in een bijgebouw.

Binnen de bestemming 'Wonen' aan Schalm 5a is geen specifieke aanduiding 'bed & breakfast' opgenomen. Daarnaast is de bed & breakfast niet voorzien in de woning, maar in een bijgebouw. Het aantal bed & breakfast gelegenheden is 2.

Volgens het bestemmingsplan is een bed & breakfast niet mogelijk aan Schalm 5a. In de volgende hoofdstukken wordt nader onderbouwd waarom de functie niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve toch vergund zou kunnen worden.

4. Beleidskader

4.1 Landschapsvisie Provincie Utrecht

De provincie Utrecht probeert in haar beleid voor recreatie en toerisme zo goed mogelijk in te spelen op nieuwe recreatieve behoeften. Door de hogere eisen die de moderne recreant stelt is meer kwaliteit en ruimte gewenst. Er is een stijgende belangstelling voor wandelen en fietsen, recreëren bij de boer, struinen in natuurgebieden, bezichtiging van het cultuurhistorisch erfgoed en allerlei soorten leisure-activiteiten.

De provincie Utrecht heeft een aantal speerpunten van recreatief-toeristisch beleid. Eén daarvan is het stimuleren van plattelandstoerisme:

De opgave ligt in het verder ontwikkelen van de recreatieve mogelijkheden van het platteland, als verbrede doelstelling van de landbouw. Te denken valt aan verkoop van streekproducten bij de boer, minicampings, bed & breakfast, boerderijbezichtigingen, stimuleren agrarisch natuurbeheer en verbetering van de toegankelijkheid van het platteland. Dit zal vaak gebeuren in gebieden waar landbouw, natuur en cultuurhistorie samengaan.

Relatie met initiatief:

Met onderliggend initiatief wordt invulling gegeven aan de provinciale doelstelling om het landelijk gebied aantrekkelijk en toegankelijk te maken. Vanuit overnachtingsplekken als deze kan het recreatieve en cultuurhistorische aanbod van Renswoude en omgeving (waaronder de nabijgelegen Grebbelinie) worden ervaren.

4.2 Beeldkwaliteitplan Grebbelinie

De aanwijzing tot rijksmonument in 2011 is voor de Grebbelinie een belangrijke stap in het behoud en de bescherming van deze linie. Deze gebeurtenis maakt dat het borgen van de kwaliteiten, de herkenbaarheid en de belevingswaarde van de Grebbelinie bijzondere aandacht verdient. Daarom is door verschillende gemeenten en twee provincies een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee aan deze doelen een belangrijke bijdrage wordt geleverd. Het beeldkwaliteitsplan vormt zowel een toetsingskader als een stimuleringskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied direct gelegen rondom de Grebbelinie.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een beschrijving van de wenselijke inrichting van bebouwing en beplanting op:

- agrarische percelen;
- overige bedrijfspercelen, en:
- woonerven.

Uit deze beschrijving vloeien aanwijzingen en criteria voort die als handreiking dienen voor het beoordelen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat dan zowel om nieuwe ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure moet worden gevoerd als voor nieuwe ontwikkelingen die planologisch al mogelijk zijn, maar nog getoetst moeten worden aan welstand.

Onderliggend plangebied ligt op korte afstand van de Grebbelinie, dicht bij Fort aan de Buursteeg, waar momenteel wordt gewerkt aan het maken van een informatiecentrum over de Grebbelinie. Dit onderstreept het recreatief (cultuur)toeristische karakter van het gebied.

De voorgenomen plannen hebben echter geen wijziging van de inrichting van een agrarisch perceel, een bedrijfsperceel en/of een woonerf tot gevolg. Er wordt geen bebouwing toegevoegd die getoetst moeten worden aan welstand.

4.3 Gemeentelijk beleid

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is aandacht voor recreatie.

De gemeente streeft met het toeristisch-recreatief beleid verschillende doelen na:

- het vergroten van de vitaliteit van de gemeente en de leefkwaliteit voor de inwoners;
- het behoud van het karakter van het dorp én van het landschap;
- het bevorderen van recreatie en toerisme waarbij de belangrijkste aantrekkingspunten (het groen, de beschutting, de cultuur en de ambiance) worden behouden door middel van een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

De volgende uitgangspunten van het beleid zijn hier relevant:

- het versterken van de agrarische sector met toerisme, mogelijke nieuwe verblijfsaccommodaties (minicampings) zijn gekoppeld aan agrarische bedrijven;
- het niet toestaan van nieuwe grootschalige verblijfsaccommodaties.

De gemeente is van mening dat de recreatie belangrijk kan zijn voor het profiel van de gemeente, maar dat voorkomen moet worden dat recreatiedruk schadelijk wordt voor natuurwaarden en voor agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan (*bestemmingsplan buitengebied*) dient recreatie op een positieve manier benaderd te worden.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief vergroot de vitaliteit van de gemeente en met name het buitengebied. Doordat het om beperkte recreatieve activiteit gaat, wordt het karakter van het buitengebied behouden. De activiteiten vinden immers plaats in een bestaand gebouw en voorzien niet in nieuwe (grootschalige) voorzieningen.

Met onderliggend initiatief wordt invulling gegeven aan de recreatieve ambitie van de gemeente.

4.3 Stichting B&B Nederland¹

De bed & breakfast-sector in Nederland is de laatste jaren sterk gegroeid. In de markt (vraag naar duurzame kleinschalige verblijfsrecreatie versus aanbod van potentiële bed & breakfast eigenaren) bestaat behoefte aan betere planologische medewerking van gemeenten aan (verbredings)activiteiten als bed & breakfast. Daarom heeft Stichting Bed & Breakfast Nederland (BBN) een notitie geschreven die gemeenten kunnen gebruiken als leidraad bij hun beleid voor bed & breakfast.

De notitie is tot stand gekomen met medewerking van het Platform Bed & Breakfast. Het Platform bestaat uit vertegenwoordigers van landelijk opererende bed & breakfast-organisaties: Bed & Breakfast Nederland, Hoevelogies Nederland, Karakteristiek Bed & Breakfast de Pronkkamer, Erfgoed Logies Nederland en een vertegenwoordiger namens de brancheorganisatie van ondernemers in de groene ruimte LTO Nederland. Daarnaast hebben de volgende instanties bijgedragen aan de notitie: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Kamer van Koophandel, Antwoord voor Bedrijven, Infomil, Belastingdienst.

Definitie

Een bed & breakfast is in de notitie beschreven als een kleinschalige overnachtingaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt. De bed & breakfast voorziening is een nevenfunctie naast het wonen of de agrarische functie. Het betreft géén horecabedrijf en maar een ondergeschikte nevenactiviteit.

Relatie met bestemmingsplan

Wanneer een B&B-activiteit in omvang beperkt blijft tot een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie wonen, hoeft er geen probleem te

¹ Beleidsnotitie Bed & Breakfast, Stichting Bed & Breakfast Nederland

bestaan met betrekking tot het bestemmingsplan. De vraag is wat wordt verstaan onder een 'ondergeschikte' nevenactiviteit.

De recreatieve nevenactiviteit mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie.

Kleinschaligheid van B&B kan vanuit de bestemmingsoptiek worden gedefinieerd als zijnde een nevenactiviteit die ondergeschikt is aan de woonfunctie en moet plaatsvinden binnen het bouwvlak van de woonbestemming. Een logiesvorm als zodanig kan als een ondergeschikte nevenactiviteit worden beschouwd, waardoor een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan voor het betreffende pand niet nodig is.

Relatie met het initiatief

De notitie van de Stichting Bed & Breakfast is voor een belangrijk deel geënt op een functie binnen een bestaand woongebouw.

Echter, binnen de gehanteerde begripsbepaling van Bed & Breakfast wordt nadrukkelijk aangegeven dat het kan gaan om nevenactiviteiten ten opzichte van de woonfunctie. Dat betekent dus dat het ook breder dan alleen inpandig gezien kan worden.

Ook de spiegeling met de bestemmingsplanmethodiek laat dat zien. Er wordt immers gesteld dat de activiteit ondergeschikt moet zijn aan de functie wonen, maar plaats moet vinden binnen het bouwvlak.

Onderliggend initiatief sluit hier naadloos op aan. Het bijgebouw waar de activiteiten plaats gaan vinden is ondergeschikt aan de woonfunctie op het perceel en ligt wel binnen het bouwvlak. Het doet daarmee geen afbreuk aan de woonfunctie.

5. Toets ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Ten behoeve van onderliggend plan is nog geen uitputtende toetsing aan ruimtelijke en milieukundige aspecten gedaan. Indien het college een positieve grondhouding inneemt, worden de noodzakelijke ruimtelijke en milieukundige aspecten nader belicht en indien noodzakelijk onderzocht.

In dit hoofdstuk is desondanks op onderdelen een toets aan ruimtelijke aspecten gedaan. Aspecten die van belang zijn en op voorhand relatief eenvoudig getoetst kunnen worden. Het betreft parkeren, bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid. Onderwerpen als geluid, bodem, water en flora en fauna volgen indien noodzakelijk in een later stadium.

5.2 Verkeer en parkeren

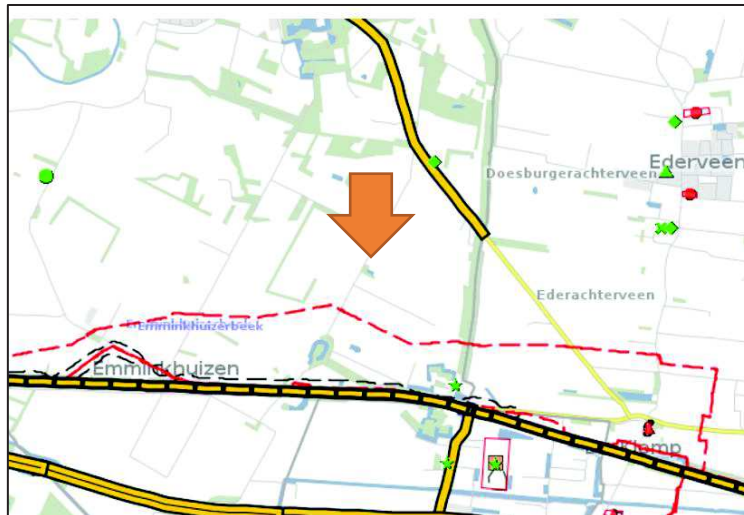
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke beperkt toenemen, maar niet leiden tot significante overlast voor de omgeving. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij nieuwe ontwikkelingen dient het aspect externe veiligheid meegewogen te worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten of functies moeten buiten de risicocontour van bestaande risicobronnen (inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen, luchthavens) gerealiseerd worden. Het plan is, vooruitlopend op een bestemmingsplanwijziging, getoetst aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering, VNG, richtafstandenlijst' om te bepalen of zich bedrijven in de nabijheid van de locatie bevinden die hinder van de ontwikkeling ondervinden of omgekeerd. In de directe nabijheid bevinden zich geen bedrijven die vanuit oogpunt van hun functie hinder ondervinden van onderliggende plannen. Omgekeerd geldt hetzelfde.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's. Er wordt gelet op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen in bedrijven alsmede op het transport van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en/of bedrijven, die gevaarlijke stoffen opslaan dan wel verwerken of produceren. Hiervoor is www.risicokaart.nl geraadpleegd. Zie onderstaande afbeelding.



Risico's rondom het plangebied. Bron: www.risicokaart.nl.

5.5 Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2'. De voor 'Waarde-Archeologie-2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

Ten behoeve van onderliggend initiatief wordt de grond niet geroerd. Archeologie is daarom niet van betekenende mate van invloed op het initiatief.

5.6 Conclusie

Milieukundig lijken er op voorhand geen bezwaren te bestaan tegen het initiatief.

6. Conclusie en vervolg

In onderliggend onderbouwing zijn de plannen van initiatiefnemer uiteengezet. Ondanks dat het initiatief niet past binnen het huidige bestemmingsplan, zijn er voldoende aanknopingspunten voor de gemeente om het initiatief planologisch te faciliteren:

- de gemeente faciliteert bed & breakfast binnen de bestemming 'Wonen' om recreatieve activiteiten in beperkte omvang toe te staan. In onderliggend initiatief gaat het om een bijgebouw van een woning, maar het feit dat de functie plaatsvindt in een bestaand vrijstaand bijgebouw heeft geen ruimtelijke en milieukundige beperkingen in het kader van een ruimtelijke ordening;
- door middel van onderliggend initiatief wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke doelstelling om in beperkte mate recreatieve activiteiten uit te oefenen;
- het initiatief geeft invulling aan de ambitie van de gemeente om het buitengebied voor bewoners en recreanten toegankelijk te maken;
- het initiatief geeft invulling aan het provinciale beleid waar bed & breakfast voorzieningen als deze worden gestimuleerd;
- het beleid vanuit de gemeente leunt sterk op het faciliteren van agrariërs bij het realiseren van nevenfuncties. Ruimtelijk en functioneel zijn er geen redenen waarom een functie als deze niet plaats kan vinden in een bijgebouw binnen een woonfunctie;
- het initiatief sluit aan op een aantal onderdelen aan bij de notitie van de Stichting Bed & Breakfast Nederland, opgesteld in samenwerking met gerenommeerde partijen:
 - o de bed & breakfast voorziening betreft een ondergeschikte functie bij een woonfunctie, maar wel binnen het bestaande bouwvlak van die woonfunctie;
 - o de activiteiten zijn in lijn met marktontwikkelingen waarbij de vraag naar bed & breakfast faciliteiten toeneemt;
 - o de notitie sluit bed & breakfast in bijgebouwen niet uit.

Omdat het initiatief vele ruimtelijke en beleidsmatige aanknopingspunten biedt en geen grootschalige beperkingen kent, vraagt initiatiefnemer aan de gemeente Renswoude om het beoogde gebruik van het bijgebouw aan de Schalm 5a op basis van een Omgevingsvergunning mogelijk te maken.



g
a