



Gemeente  
Woudenberg

### Collegeadvies bij zaak

<b>Besluitenregistratie:</b>		Postregistratienummer : 182248/ 194759	
38	05	Datum inboeken :	
Openbaar	Ja	Internet	Nee
naar RAAD	Nee	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

**Onderwerp** : Principeverzoek guesthouse aan de Doornseweg 15

**Advies** : 1. In principe medewerking uitspreken voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplanherziening, ten behoeve van legalisering van een bijgebouw, guesthouse en paardenbak

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
17-9-2019		LO	SKPK		6

Additioneel Advies	Paraaf:
N.V.T.	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester			19/9	
Wethouder			18/9	
Wethouder			24/9	
Wethouder			24/9	
Secretaris			19/9	

**Datum vergadering B&W:**

**Agendapunt:**

**Besluit:**

24 SEP. 2019

Retour naar afdeling op:

Ter archivering aangeboden op:

## Inleiding

Op de Doornseweg 15 is door de jaren heen een situatie ontstaan die niet meer in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (zie figuur 1 en 2). De afdeling Handhaving heeft de bewoners van het perceel in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen, om te kijken of legalisering mogelijk is.

Nu vragen de initiatiefnemers om legalisering van het bijgebouw op hun perceel en legalisering van het gebruik als guesthouse. Daar komt bij dat de initiatiefnemers zonder vergunning een paardenbak hebben aangelegd en dat ze een deel van hun woning verhuren als vergaderruimte. Gezien de locatie zijn wij van mening dat legalisatie past binnen de kaders van de goede ruimtelijke ordening. Uit nader onderzoek moet blijken of het geheel haalbaar is. Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig om dit initiatief mogelijk te maken. De herziening gaat over vijf onderwerpen:

1. Opnemen van het bijgebouw in een nieuw bestemmingsplan;
2. Toestaan van het gebruik als guesthouse;
3. Opnemen van de paardenbak in het bestemmingsplan;
4. Verplaatsen van de woonbestemming zodat het bijgebouw en de paardenbak geheel binnen de woonbestemming vallen;
5. Verhuur van een deel van de woning als vergaderruimte.

## Centrale vraag

Verleent u medewerking aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan om de ontstane situatie aan de Doornseweg 15 te legaliseren?

## Beogd resultaat (wat)

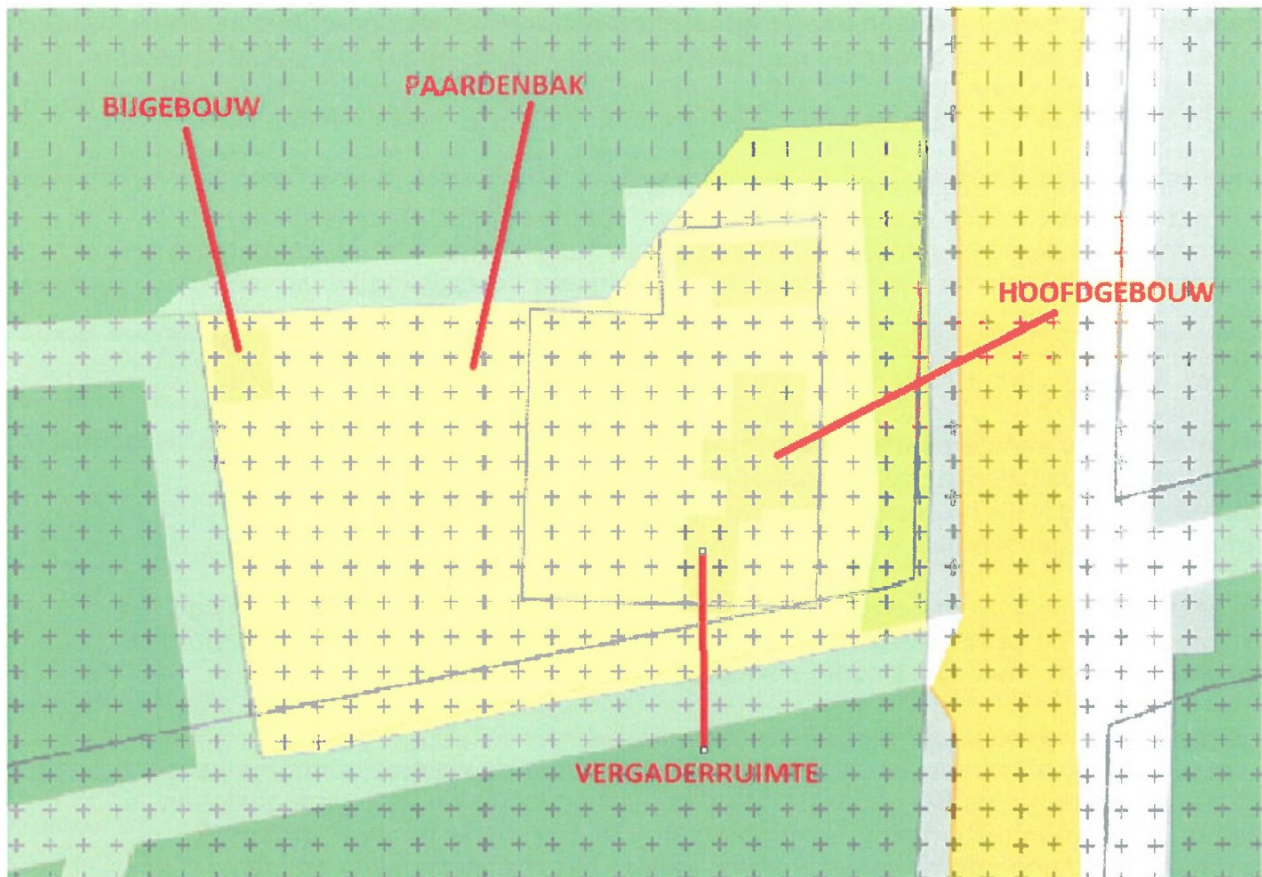
De juridische werkelijkheid in overeenstemming brengen met de praktijk.

## Kader

Bestemmingsplan Buitengebied, structuurvisie Woudenberg 2030, Beleidsregels planologische afwijkingen 2015 en Provinciale Ruimtelijke Verordening



Figuur 1 – Overzichtsfoto



Figuur 2 – Uitsnede bestemmingsplan

## Argumenten

Ten aanzien van de verschillende onderdelen hebben wij het volgende overwogen.

### *1.a Het bijgebouw valt onder het overgangsrecht*

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Wonen. Achteraan het perceel staat een bijgebouw. Het bijgebouw is niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Het is onduidelijk waarom, want het staat er al sinds begin vorige eeuw. Hoewel de bouwvergunning niet meer te achterhalen is, is het pand op basis van het overgangsrecht van de vorige bestemmingsplannen legaal. Een klein deel van het bijgebouw valt buiten de woonbestemming. Om het bijgebouw formeel te bestemmen zal de woonbestemming dus iets aangepast moeten worden. Het bijgebouw (36 m<sup>2</sup>) blijft binnen de maximale oppervlakte voor bijgebouwen die het vigerende bestemmingsplan toestaat (80 m<sup>2</sup>).

### *1.b Het bijgebouw draagt bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit*

Het bijgebouw is geen monument, maar het is wel onderdeel van de monumentale uitstraling van het perceel. Het bijgebouw draagt bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het geheel.

### *2.b Huidig gebruik van het bijgebouw heeft geringe ruimtelijke impact*

Door aard, uiterlijk en inhoud van het pand is regulier huishoudelijk gebruik van het pand niet mogelijk. De initiatiefnemers hebben het bijgebouw opgeknapt en verhuren het bijgebouw nu als guesthouse voor maximaal 2 personen. Dat is in de praktijk vergelijkbaar met een bed & breakfast (b&b). Het bestemmingsplan staat geen b&b toe in een bijgebouw, maar staat wel een b&b met maximaal 3 kamers toe in een woning. Het afwijkingenbeleid staat ook niet toe om een bijgebouw voor deze functie te gebruiken. Het is een bewuste beleidskeuze geweest bij het bestemmingsplan

Buitengebied om een b&b alleen in een woning toe te staan. Gelet op het bijzondere karakter van het pand en gezien de ruimtelijke impact van de b&b in het guesthouse op deze locatie is gelijk aan de ruimtelijke impact van een b&b in de woning, stellen wij voor om dit gebruik te legaliseren door een herziening van het bestemmingsplan.

### *3.a De paardenbak heeft geringe ruimtelijke impact*

Het is gebleken dat er ook een paardenbak op het perceel staat. Deze is zonder vergunning aangelegd en valt deels buiten de woonbestemming. Het bestemmingsplan kent wel een regeling voor paardenbakken bij woningen. De regeling bevat veel voorwaarden om een negatief effect op de omgeving te beperken. De paardenbak op deze locatie voldoet aan de voorwaarden. De paardenbak heeft dus niet of nauwelijks effect op de omgeving. Het is een zandveld met een hek eromheen van ongeveer anderhalve meter hoog. De paardenbak wordt niet gebruikt door derden. Er is geen verlichting. Sloop van de paardenbak leidt niet tot een betere situatie. Het is niet mogelijk om de paardenbak te vergunnen omdat de paardenbak deels buiten de woonbestemming valt. Het bestemmingsvlak moet aangepast worden om de paardenbak te legaliseren.

Er is geen archeologisch onderzoek gedaan voordat de paardenbak werd aangelegd. Dit was volgens het bestemmingsplan ook niet nodig. De archeologische waarden zijn niet in gevaar geweest. Het is niet nodig alsnog een onderzoek te doen.

### *4.a Legalisering mogelijk door uitruil bestemmingsvlakken*

De delen van het bijgebouw en de paardenbak die buiten de woonbestemming vallen, liggen in de bestemming Bos. Legalisering van het bijgebouw en de paardenbak kan alleen door de woonbestemming te verplaatsen. Het bijgebouw en de paardenbak moeten geheel binnen de woonbestemming vallen. Het is niet mogelijk om de woonbestemming uit te breiden omdat dat ten koste gaat van de bestemming Bos. De provincie verbiedt aantasting van de natuurwaarden.

### *4.b Inschatting dat de natuurwaarden niet worden aangetast*

Het bos ligt binnen NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland). De Provinciale Ruimtelijke Verordening schrijft voor dat in het NNN-gebied geen bestemmingen zijn toegestaan die leiden tot een significante aantasting van de natuurwaarden. Uit nader onderzoek naar flora en fauna moet blijken of voldaan kan worden aan artikel 2.4 lid 3b van de PRV. Ook de Wet natuurbescherming (2017) bepaalt dat een onderzoek naar flora en fauna nodig is bij ruimtelijke ontwikkelingen op plaatsen waar misschien beschermde soorten aanwezig zijn. Toetsing aan de PRV en de Wnb kan met hetzelfde onderzoek. De gemeente kan pas medewerking verlenen aan dit initiatief als uit het onderzoek blijkt dat het initiatief de natuurwaarden niet aantast. Gezien het bestaande gebruik schatten wij in dat de natuurwaarden hier geen belemmering zijn voor de legalisatie.

Uit het onderzoek naar flora en fauna kan blijken dat er meer m<sup>2</sup> bosbestemming nodig is om voldoende te compenseren voor de verplaatste vierkante meters woonbestemming. Het onderzoek dient dit expliciet te vermelden. Het aantal m<sup>2</sup> woonbestemming mag in ieder geval niet groter worden.

### *5.a De vergaderruimte heeft geringe ruimtelijke impact*

De initiatiefnemer verhuurt één ruimte in het huis als vergaderruimte. Acht personen kunnen hier tegelijkertijd gebruik van maken. De vergaderruimte is ongeveer 35 m<sup>2</sup>. Dit is minder dan de toegestane 50 m<sup>2</sup> voor aan-huis-gebonden beroep. Het ruimtegebruik heeft dus een geringe impact op de omgeving. De huidige vergaderruimte kan gelegaliseerd worden met een aanduiding in het nieuwe bestemmingsplan.

De hoeveelheid verkeer die de vergaderruimte aantrekt is wel meer dan bij een aan huis gebonden beroep. De PRV schrijft een Mobiliteitstoets voor wanneer een ontwikkeling leidt tot knelpunten in het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk (artikel 1.6). Het

aantal verkeersbewegingen is gering en heeft waarschijnlijk geen significante invloed op de doorstroming op de provinciale weg. De initiatiefnemer moet wel zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de b&b en de vergaderruimte samen zijn acht parkeerplaatsen nodig, met afmetingen 2,5m bij 5m (haaks parkeren) of 2,0 meter bij 5,5 meter (langsparkeren). Deze ruimte is aanwezig op eigen terrein of kan worden gemaakt.

### **Duurzaamheid en Inclusie**

Herziening van het bestemmingsplan biedt de initiatiefnemers de mogelijkheid voor een passend gebruik van het bijgebouw dat door uiterlijk niet regulier bruikbaar is en waarmee ze de monumentale uitstraling van het perceel in stand kunnen houden. Het doet geen afbreuk aan de natuurwaarden in het gebied.

### **Maatschappelijke participatie**

Er is overleg geweest met de initiatiefnemer. Dit advies is het resultaat van dat overleg en van overleg met vakspecialisten van de gemeente. De initiatiefnemers zijn erfpachter van het perceel. Na dit principebesluit dienen de initiatiefnemers in gesprek te gaan met de eigenaar van het perceel. De gemeente stemt alleen in met de bestemmingsplanwijziging als de eigenaar van het perceel eerst akkoord is. De initiatiefnemers zullen daarnaast op de gebruikelijke wijze overleg plegen met de omwonenden en andere belanghebbenden en moeten daarvan verslag doen bij het ontwerp bestemmingsplan.

### **Beoogd resultaat (hoe)**

Legaliseren van de ontstane situatie door een herziening van het bestemmingsplan.

### **Financiële consequenties**

Leges zijn van toepassing bij de bestemmingsplanherziening.

### **Aanpak/uitvoering**

Na instemming met dit collegeadvies wordt de initiatiefnemer gevraagd om een conceptontwerpbestemmingsplan op te stellen. Daarbij wordt zoals gebruikelijk ook een anterieure overeenkomst aangeboden. Er zijn wel een paar voorwaarden aan verbonden aan de uitwerking van het bestemmingsplan.

#### *Voorwaarden*

Legalisering van de ontstane situatie kan alleen onder een paar voorwaarden:

- De initiatiefnemers zijn erfpachter van het perceel. Wanneer de initiatiefnemers een conceptontwerpbestemmingsplan opstellen, dan dient de eigenaar van het perceel daarmee akkoord te gaan voordat de gemeente het plan in behandeling neemt;
- De paardenbak mag niet worden gebruikt door derden en er mag geen lichtmast bij worden geplaatst. Het bestemmingsplan dient dit uit te sluiten;
- De initiatiefnemer ruilt de vierkante meters woonbestemming tegen een minstens even groot oppervlakte bosbestemming elders. Uit een onderzoek naar flora en fauna kan blijken dat er meer vierkante meters bosbestemming nodig zijn ter compensatie van de ontwikkeling. Dan dient de initiatiefnemer dat laatste aantal vierkante meters te compenseren;
- De initiatiefnemer dient voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er zijn acht parkeerplaatsen nodig, met afmetingen 2,5m bij 5m (haaks parkeren) of 2,0m bij 5,5m (langsparkeren).

#### *Uitwerking bestemmingsplan*

In het op te stellen bestemmingsplan krijgt het bijgebouw een bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouw – bed & breakfast'. De paardenbak krijgt de aanduiding 'paardenbak'. Verlichting en gebruik door derden zijn niet toegestaan. De vergaderruimte krijgt een aanduiding om de huidige 35 m<sup>2</sup> te legaliseren. Als laatst

dient de bestemming Wonen verplaatst te worden. Alle bebouwing moet binnen de woonbestemming vallen, inclusief de paardenbak. Er mogen geen extra vierkante meters woonbestemming bij komen. Op een andere plek wordt bestemming Wonen dus ingeruild tegen bestemming Bos. De regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en herziening 2013 zijn van toepassing bij de bestemmingsplanherziening voor dit perceel.

Indien initiatiefnemers nog gebruik willen maken van de huidige wetgeving dan dient het ontwerpplan begin 2020 bij ons binnen te zijn.

### **Conclusie**

Het college verleent onder voorwaarden medewerking aan een nieuw bestemmingsplan. De initiatiefnemers worden uitgenodigd een conceptontwerpbestemmingsplan op te stellen. Indien men hier geen gebruik van maakt, zal het handhavingstraject worden vervolgd.

### **Communicatie**

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het collegebesluit en van het vervolg van de procedure.

### **Bijlagen**

- Principeverzoek Doornseweg 15
- Conceptbrief Doornseweg 15