

Aan: Leden van de Raad en burgercommissieleden van de gemeente West Betuwe  
griffie@westbetuwe.nl  
Betreft: Verzoek om informatie over kleinschalige recreatie  
Van: [REDACTED]  
Datum: 26 november 2023

Geachte leden van de Raad en burgercommissieleden,

Een aantal jaren geleden zijn mijn vrouw en ik gestart met het verhuren van een B&B (Bed & Breakfast) in het voorhuis van onze verbouwde boerderij op het adres [REDACTED] te [REDACTED]. De verhuur verloopt meestal via Booking.com of Natuurhuisje.nl. Op grond van de goede ervaringen hiermee wilde ik verkennen of het mogelijk is om een tweede B&B in te richten in een vrijstaand bijgebouw; hiervoor is ca. 50m<sup>2</sup> beschikbaar.

Ik heb in september van 2022 een vooroverleg aangevraagd en daarbij gevraagd of een B&B in een bijgebouw mogelijk was en wat de mogelijkheden voor kleinschalig kamperen waren. Ik heb op 10 oktober 2022 een reactie gekregen. Zie bijlage.

In de brief van 10 oktober werd verwoord dat het voeren van een B&B in een bijgebouw conform bestemmingplan niet is toegestaan, maar dat er wel een mogelijkheid is om er een kruimelgeval van te maken. Dit betekent dat een gemeente een uitzondering mag maken indien het voeren van een B&B in een bijgebouw binnen hun beleid valt. De afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente West Betuwe heeft het aangegeven dat mijn plan niet binnen het gemeentelijke kruimelbeleid past. Het is opmerkelijk dat op hetzelfde terrein wel een kampeervoorziening van 15 standplaatsen en 75m<sup>2</sup> sanitaire voorzieningen is toegestaan.

Ik had verwacht dat mijn voorstel door de gemeente zou worden omarmd. En ik was verbaasd dat mijn plan niet binnen het beleid past. Ik had inmiddels kennis genomen van het nieuwe gemeentelijke beleid op het gebied van recreatie en toerisme. In het gemeenteblad van onze gemeente, d.d. 26 november 2020, nummer 310345, las ik het Besluit van de gemeenteraad van de gemeente West Betuwe houdende regels omtrent recreatie en toerisme. In paragraaf 5.1 wordt Onder Speerpunt 3 "Versterken recreatie en toerisme" een aantal actiepunten opgesomd. Ik noem hiervan:

- 12. Ontwikkelen van verblijfsrecreatie en dagattracties, 2021-2023.
- 13. Eenvoudiger maken van de procedures, 2021.
- 15. Onderzoek doen naar verruiming van beperkte, kleinschalige verblijfsrecreatie, 2021.

Kennelijk bestaat er binnen de regelgeving de mogelijkheid om kleinschalige verblijfsrecreatie te verruimen. Dat past in het gemeentelijk beleid, maar de gemeente doet het niet.

In de periode van oktober 2022 tot januari 2023 heb ik contact gehad met een ambtenaar van recreatie en toerisme en hem gevraagd of hij kon achterhalen, waarom mijn verzoek is afgewezen. Hij heeft navraag gedaan, maar kreeg te horen dat de kruimelregeling niet kan worden toegepast.

Op 31 mei van dit jaar heb ik aan de wethouder die Recreatie en Toerisme in portefeuille heeft, een mailbericht gezonden met onder meer onderstaande tekst:

*Om te verkennen wat er mogelijk is heb ik in het najaar van 2022 een vooroverleg aangevraagd. Ik heb gevraagd naar de mogelijkheden van een B&B in het bijgebouw en naar de mogelijkheden van het starten van een camping op ons terrein.*

*Ik kreeg als reactie dat kleinschalig kamperen met een maximum van 15 standplaatsen is toegestaan en dat ik daarbij 75 m2 aan sanitaire voorzieningen kan realiseren. Ik vernam tevens dat een B&B in het bijgebouw niet is toegestaan. Er is wel een mogelijkheid om er een kruimelgeval van te maken. Daarom is het plan voorgelegd bij de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente West Betuwe. Door deze afdeling is aangegeven dat mijn plan niet binnen het gemeentelijke kruimelbeleid past. Als bijlage zend ik de eindbrief van het betreffende vooroverleg mee.*

*Bovengenoemd besluit verbaast mij, omdat in het beleidsdocument recreatie en toerisme juist staat dat kleinschalige recreatie wordt gestimuleerd. Ik heb ook enkele keren deelgenomen aan de door gemeente georganiseerde bijeenkomsten, waarin we de mogelijkheden verkenden om West Betuwe aantrekkelijk te maken voor de juiste doelgroep recreanten.*

*Op mijn terrein mag ik wel een camping met 15 standplaatsen realiseren, maar geen B&B in een bestaand gebouw op een locatie, waarbij overlast van een B&B voor omwonenden ondenkbaar is.*

*Uiteraard wil ik in een gesprek of anderszins meer informatie geven als je die nodig hebt. Ik verzoek je aan te geven wat je visie op bovenstaande is en of je mogelijkheden kunt noemen om te komen tot de realisatie van een B&B in een bestaand bijgebouw.*

Ik kreeg een uitnodiging voor een gesprek met de wethouder en een ambtenaar dat heeft plaatsgevonden op 21 augustus jl.. De wethouder was om persoonlijke redenen verhinderd en mijn partner en ik hadden een gesprek met twee ambtenaren. In het gesprek met hen heb ik mijn situatie toegelicht en onder meer gevraagd waarvoor mijn verzoek niet binnen het kruimelbeleid past. Beide gesprekspartners waren niet op de hoogte van de achtergronden van het besluit. Eén gaf aan dat hij het merkwaardig vond dat ik wel een camping met 15 plaatsen kan starten, maar geen B&B in een bijgebouw. We deelden de opvatting dat in het bestemmingsplan een onduidelijke zin stond over een B&B in een bijgebouw. Vervolgens heb ik genoemd dat ik nergens kan vinden onder welke voorwaarden een camping kan worden geopend. Op de gemeentelijke website kon ik daarover niets vinden. De ambtenaren wisten ook niet wat het gemeentelijk beleid hierover is en waar de gegevens te vinden waren. Ik kreeg de toezegging dat wordt gezocht naar antwoorden op mijn vragen. Aan het eind van het gesprek hebben we afgesproken dat één van de ambtenaren mijn contactpersoon is. Toen ik vroeg op welk termijn hij mij zou informeren, gaf hij dat niet concreet aan, maar wel dat hij dezelfde middag met een collega in gesprek zou gaan over mijn vragen. Tevens gaf hij aan dat hij mij een verslag van het gesprek dat wij hadden, zou toezenden.

Ik heb geen verslag na het gesprek en ook geen ander bericht ontvangen. Verzoeken aan de betreffende ambtenaar, de wethouder en de bestuurssecretaresse hebben geen inhoudelijke reactie opgeleverd. Om deze reden richt ik mij tot u.

Ik heb de volgende vragen:

1. Wat is uw visie op de mogelijkheden binnen de kruimelregeling? En kunt u mogelijkheden noemen, zodat ik een B&B in een bijgebouw kan realiseren?
2. Wilt u (laten) aangeven onder welke voorwaarden ik een camping kan starten op mijn terrein?

Voor alle duidelijkheid wil ik hier vermelden dat dit memo niet gericht is tegen de betreffende wethouder. Ik heb waardering voor de wijze waarop hij zijn werk uitoefent en heb alle begrip voor zijn persoonlijke situatie. Kennelijk is het wel zo dat het de gemeente als organisatie moeite kost om tijdig en inhoudelijk te reageren.

Met vriendelijke groet,

■■ ■■



Retouradres: Postbus 112, 4190 CC Geldermalsen



Onderwerp:  
Eindbrief vooroverleg

Geachte

Op 16 september 2022 stuurde u ons een plan voor het starten van een Bed & Breakfast op het adres in . Want u wilt weten hoeveel kans er is dat u dit plan kunt uitvoeren. Wij hebben uw plan beoordeeld. Deze beoordeling noemen wij een vooroverleg. Een vooroverleg is dus geen mondeling overleg. Het is onze beoordeling van uw plan, voordat u een melding doet of een vergunning aanvraagt. Hieronder leest u onze reactie en wat u kunt doen.

### **Welke onderwerpen hebben we beoordeeld?**

Wij hebben uw plan beoordeeld aan de hand van het bestemmingsplan.

### **B&B in schuur: Bestemmingsplan voldoet niet**

Uw plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017" met de enkelbestemming "Wonen, de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" en de aanduiding "overige zone - overwal-stroomrug". Uw plan voldoet op de volgende onderdelen niet aan de regels.

Binnen het bestemmingsplan is aangegeven dat een Bed & Breakfast uitsluitend binnen een bestaande woning mag worden uitgevoerd, waar de eigenaar ook zelf woont. Het voeren van een B&B in een vrijstaande bijgebouw is niet toegestaan.

De enige mogelijkheid van om via de Bijlage II artikel 4 punt 9 van de BOR een kruimelgeval er van te maken. Dit betekent dat een gemeente een uitzondering mag maken indien het voeren van een B&B in een bijgebouw binnen hun beleid past. Daarom is het plan voorgelegd bij de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente West Betuwe. Door deze afdeling is aangegeven dat uw plan niet binnen het gemeentelijke kruimelbeleid past.

Hierdoor kunnen wij geen medewerking verlenen.

Datum  
10 oktober 2022

Pagina  
1 van 3

Ons kenmerk  
ODR2212129

Uw kenmerk

Behandeld door

Tegen het vooroverleg bestaat geen mogelijkheid tot het maken van bezwaar omdat het geen besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Daarom kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. Deze zal door ons worden geweigerd. Tegen deze weigering kunt u dan bezwaar maken. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning moet u wel leges betalen. De hoogte van de leges is afhankelijk van de hoogte van de bouwkosten.

Een ander pad voor uw plan is het indienen van een principeverzoek bij de gemeente om het bestemmingsplan aan te passen. Hier zitten echter wel (aanzienlijke) kosten aan verbonden. Deze kunt u terug vinden in de legesverordening van de gemeente.

### **Kleinschalig kamperen**

Naast uw verzoek voor de B&B voorziening heeft u de vraag gesteld of de mogelijkheden waren voor kleinschalig kamperen op deze locatie. Het bestemmingsplan geeft de volgende beperkingen.

#### **20.4.4 Kleinschalig kamperen**

- a. Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m<sup>2</sup> is toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak.
- b. Binnen het bouwvlak is maximaal 75 m<sup>2</sup> aan sanitaire voorzieningen toegestaan.

Als u binnen deze beperkingen blijft past het binnen het bestemmingsplan.

Mocht er een nieuw gebouw nodig zijn voor de sanitaire voorzieningen zal er een omgevingsvergunning voor nodig zijn.

Als u de sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing maakt zonder de draagconstructie aan te passen is dit niet vergunningplichtig.

### **Welke kosten betaalt u?**

U betaalt de kosten die wij maken om uw vooroverleg te behandelen. Hoeveel u moet betalen staat in de legesverordening van de gemeente. Zoek daarvoor op internet op 'legesverordening' en de naam van uw gemeente. U krijgt hiervoor binnenkort een factuur van gemeente West Betuwe.

Vraagt u de omgevingsvergunning aan? Dan betaalt u ook kosten voor de omgevingsvergunning. Als u binnen een jaar na deze brief een aanvraag indient dan trekken we de kosten van deze beoordeling er vanaf.

**Heeft u vragen?**

Heeft u vragen over deze brief? Bel dan met M. van Sommeren, telefoonnummer 0345 - 72 88 00. Wilt u deze brief erbij houden als u belt? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Pagina  
3 van 3

Ons kenmerk  
ODR2212129

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,



■ [Redacted]

[Redacted] vergunningverlening