

De heer N. de Boer
Horsterweg 192
3853 JG ERMELO

Raadhuisplein 2
Postbus 500
3850 AM Ermelo
t (0341) 56 73 21
f (085) 110 85 15
e gemeente@ermelo.nl
i www.ermelo.nl
NL92 BNGH 0285 0024 49

datum 23 maart 2021
onderwerp Omgevingsvergunning
onze ref. e210011551
casenr. 21e0000579
behandeld door De heer M.H. Koetsier
telefoon direct 0341 56 71 92

Geachte heer De Boer,

Op 2 maart 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Het gaat om het wijzigen van de functie van een bijgebouw naar kantoor, praktijkruimte en bed & breakfast op de locatie Horsterweg 192 te Ermelo.

Besluit

Wij besluiten, gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een bijgebouw naar kantoor, praktijkruimte en bed & breakfast op de locatie Horsterweg 192 te Ermelo te verlenen. De digitale stukken uit het Omgevingsloket online maken deel uit van deze vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Het handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Bijlagen

Voor de overige overwegingen en de voorschriften, die deel uitmaken van deze vergunning, verwijzen wij u naar de bijlagen.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning worden volgens de Legesverordening leges opgelegd. De opgelegde leges bedragen, na vaststelling van de bouwsom, in dit geval € 275,00. Binnenkort ontvangt u hiervoor van de heffingsambtenaar een legesnota. Mocht u bezwaar willen maken tegen de hoogte van de leges, dan kunt u dat doen naar aanleiding van die nota. Daar staat ook in genoemd op welke wijze u bezwaar kunt maken.

Overzicht opbouw leges

toepassen buitenplanse kleine afwijking bij planologisch strijdig gebruik	€	275,00
Totaal	€	275,00

Inwerking treden vergunning

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van de Wabo één dag na de verzenddatum ervan in werking. Dat betekent dat u kunt beginnen met het uitvoeren van de werkzaamheden. De vergunning is echter nog niet onherroepelijk, want belanghebbenden kunnen nog bezwaar maken tegen de vergunning. Zolang er nog bezwaar kan worden gemaakt tegen de vergunning gebeurt het uitvoeren van de werkzaamheden op uw eigen risico.

Rechtsmiddelen

Bezwaar

Op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit hiertegen een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit bezwaarschrift moet zijn ondertekend en ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Als u een bezwaarschrift hebt ingediend, maar de werking van het besluit toch wilt laten opschorten, kunt u de voorlopige voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Voorwaarde hierbij is wel, dat onverwijlde spoed is vereist. De adressering is als volgt: Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Nadere informatie

Als u vragen hebt over de inhoud van deze brief, kunt u contact opnemen met de heer M.H. Koetsier, telefoonnummer 0341 56 71 92. Hij is bereikbaar van maandag tot en met donderdag. U kunt echter ook via "contact en openingstijden" op de gemeentelijke website (www.ermelo.nl) een afspraak maken om deze brief of de te volgen processtappen door te spreken.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,
namens deze,
de heer M.H. Koetsier,
bouwplantoetser,



afschrift gezonden aan:

- Craeft Advies, t.a.v. de heer J.C. Vijfhuizen, Middelerf 14B, 3851 SP Ermelo

Bijlage

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning voor het project het wijzigen van de functie van een bijgebouw naar kantoor, praktijkruimte en bed & breakfast op de locatie Horsterweg 192 te Ermelo. Het gaat hierbij om de overwegingen en de voorschriften bij deze vergunning.

Bij dit besluit behorende bijlagen

Deze aanvraag is ingediend via het Omgevingsloket online en heeft hierin het nummer 5870407. De volgende digitale bijlagen uit het Omgevingsloket online maken deel uit van dit besluit:

- Het digitale aanvraagformulier uit het Omgevingsloket online, (ingediend op 2 maart 2021, ons kenmerk e210008659);
- 5870407_1614674395788_Gk21.00181-1_BrfUit-toelichtingAanvr, (ingediend op 2 maart 2021, ons kenmerk e210008877);
- 5870407_1614678160395_Horsterweg_192_vergunning_oprichten_bijgebouw, (ingediend op 2 maart 2021, ons kenmerk e210008879);
- 5870407_1614678185936_Horsterweg_192_bestektekening_oprichten_bijgebouw, (ingediend op 2 maart 2021, ons kenmerk e210008880).

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit: Het handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Deze activiteit is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- Het project is gelegen binnen de bestemmingplannen 'Buitengebied Midden-West' en 'Parkeernormen' en is hierin aangegeven met de bestemming 'Wonen'. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bed & breakfast niet in de bestemming Wonen is toegestaan volgens artikel 13 van de bestemmingsplanvoorschriften.
- Ondanks deze strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° (kruimelgevallen) van de Wabo kan er medewerking verleend worden aan het verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hierna volgt de onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Onderbouwing voor het toepassen artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°, Wabo

Deze onderbouwing is opgesteld volgens de 'Beleidsregels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo' van de gemeente Ermelo.

Voor de hierboven geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°, Wabo, artikel 4 van bijlage II van het Bor en de gemeentelijke 'Beleidsregels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo' voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning worden verleend.

Voorwaarden volgens artikel 4 van bijlage II van het Bor

Volgens artikel 4 van bijlage II van het Bor komen voor verlening van een omgevingsvergunning in aanmerking (waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken):

- het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers.

Het bouwplan voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden, omdat het hier gaat om het gebruik van een bestaand bouwwerk. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom volgens de bouwverordening van de gemeente Ermelo.

Voorwaarden volgens de ´ Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo houdende voorwaarden en beleidsregels voor Bed & Breakfast voorzieningen bij woningen ´

In de toelichting en ruimtelijke onderbouwing is bij de aanvraag is aangetoond dat wordt voldaan aan de regels uit de ´ Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo houdende voorwaarden en beleidsregels voor Bed & Breakfast voorzieningen bij woningen ´.

Overige overwegingen

Ook met de volgende punten moet volgens de beleidsregels rekening worden gehouden bij het afwijken van het bestemmingsplan:

- Dit bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor het straat- en bebouwingsbeeld.
- De woonsituatie verandert niet door dit bouwplan.
- Dit bouwplan heeft geen invloed op de verkeersveiligheid.
- Dit bouwplan heeft geen invloed op de sociale veiligheid.
- De milieusituatie verandert niet door dit bouwplan.
- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden veranderen niet door dit bouwplan.

Conclusie

Het betreft een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften waarvoor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° (kruimelgevallen) van de Wabo, artikel 4 van bijlage II van het Bor en de gemeentelijke ´ Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo houdende voorwaarden en beleidsregels voor Bed & Breakfast voorzieningen bij woningen ´.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Uiterlijk binnen 1 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden zal gestart moeten worden met de werkzaamheden. Na deze gestelde termijn zullen wij op grond van artikel 2.33, lid 1 of 2 van de Wabo beoordelen of er reden is om de vergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Het is voor het plannen van de werkzaamheden wellicht goed om daar rekening mee te houden.
2. Deze vergunning moet altijd aanwezig zijn op de plek waar de activiteiten plaatsvinden. Op verzoek van de degene die belast is met het toezicht op de naleving van de eisen moet deze vergunning ter inzage worden gegeven.
3. Indien u de vergunning bij verhuizing of verkoop wilt overdragen aan een ander dan moet u hiervoor een verzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Activiteit: Het handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)

Deze activiteit moet worden uitgevoerd met inachtneming van de volgende voorschriften:

4. De start van de werkzaamheden moet minimaal 2 werkdagen vóór aanvang worden gemeld bij de gemeentelijke toezichthouder.
5. De voltooiing van leidingen en putten, gereed melding van de werkzaamheden of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan (oplevering) moet binnen 2 dagen na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden worden gemeld.
6. Bovenstaande meldingen aan onze gemeentelijke toezichthouder kunt u via telefoonnummer 0341 56 72 04 of via de website van de gemeente Ermelo, www.ermelo.nl/meldingbouw doen.