

Verzenddatum:

11 JUNI 2012

## OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Nijkerk hebben op 23 september 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van Bed & Breakfast appartementen op het adres Oosterdorpsstraat 141 te Hoevelaken. Het perceel is kadastraal bekend als sectie B nummer 427 gemeente Nijkerk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20110521 / 151686.

### *Procedure*

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure. In De Stad Nijkerk van 28 september 2011 is de ontvangst van de aanvraag gepubliceerd. De beslistermijn eindigt op 7 mei 2012. Van de verlenging is op 29 februari 2012 melding gedaan in de Stad Nijkerk.

### *Beoordeling van de aanvraag*

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit bouwen en strijdig gebruik bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvrager is de eigenaar van het betreffende perceel en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De aanvraag voldoet aan de eisen gesteld door het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

### *Besluit*

Burgemeester en wethouders van Nijkerk besluiten gelet op artikel 2.10 en 2.12 lid 1 onder a, onder 3<sup>e</sup> de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van Bed & Breakfast appartementen aan de Oosterdorpsstraat 141 te Hoevelaken.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De hierna genoemde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning.

- Aanvraag
- Tekening 08-157 blad 1 bestaande toestand dd 20-4-2011
- Tekening 08-157 blad 2 nieuwe toestand dd 20-4-2011, ontvangen 06-03-2012
- Tekening 08-157 blad 3 technisch blad dd 20-4-2011
- Ruimtelijke onderbouwing

### *Voorschriften*

- Met het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies mag **geen begin worden gemaakt** voordat de berekeningen van deze constructies minimaal 3 weken voor aanvang van desbetreffende bouwwerkzaamheden zijn ingediend en deze door de teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving zijn goedgekeurd.
- De aanvang bouwwerkzaamheden, ontgraving- en grondverbeteringwerkzaamheden en storten van beton daaronder begrepen, moet **tenminste twee werkdagen van te voren worden gemeld** bij de heer [naam] van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (tel. 14 033).
- De voltooiing van het bouwwerk waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving worden gemeld.

- Gasten mogen niet langer dan drie weken in het Bed & Breakfast verblijven. Hiertoe dient een nachtregister bijgehouden te worden zodat controleerbaar is dat gasten ook daadwerkelijk niet langer dan 3 weken verblijf houden.
- Bewoning (permanente) van de Bed & Breakfast-appartementen is niet toegestaan.
- In de Bed & Breakfast-appartementen is geen keukenvoorziening toegestaan.

#### *Voorschriften brandweer*

- Het pand dient voorzien te worden van een brandmeldinstallatie met niet automatische bewaking. Daarnaast dient ook ruimtebewaking toegepast te worden in verband met het vluchten. Vanuit ruimte 1.1 kan men namelijk maar 1 richting opvluchten.
- Alle kamers dienen als subbrand compartiment uitgevoerd te worden. De constructies dienen uitgevoerd te worden met een WDBO van 30 minuten.
- Het pand dient voorzien te worden van noodverlichting.
- In het pand dienen voldoende kleine blusmiddelen aanwezig te zijn.
- De vluchtroutes dienen voorzien te worden van vluchtrouteaanduiding.
- Aanvrager dient voor ingebruikname een melding te doen aan de brandweer dat aan bovenstaande voorschriften wordt voldaan.

#### *Inhoudelijke overwegingen*

- De aanvraag is op 23 september 2011 ongewijzigd ingediend;
- Op basis van de verstrekte gegevens heeft de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt, dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003, en de bouwverordening 2007 van de gemeente Nijkerk;
- Wat betreft het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken dient de aanvrager een melding te doen aan de brandweer wanneer voldaan is aan de voorschriften;
- Blijkens het advies van de welstandscommissie welke op 12 maart 2012 is gegeven, voldoet het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk aan de redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de in de welstandsnota opgenomen criteria.
- Het perceel Oosterdorpsstraat 141 te Hoevelaken heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' artikel 6 de bestemming 'agrarisch met landschappelijke waarden';
- Het realiseren van Bed & Breakfast appartementen is in strijd met artikel 6 van dit bestemmingsplan;
- Beoordeeld is of met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onderdeel a, onder 2° van de Wabo een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de planologische gebruiksactiviteit;
- Aan deze procedure kan geen toepassing worden gegeven omdat niet voldaan wordt aan de bepalingen genoemd in artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het betreft hier een aanvraag buiten de bebouwde kom;
- Artikel 6.5.1. van het bestemmingsplan regelt de mogelijkheid tot het afwijken van het bestemmingsplan, hoewel aan dit artikel door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedkeuring is onthouden, geldt dit artikel wel als toetsingsgrond;
- Door de provincie is wel goedkeuring gegeven voor het realiseren van Bed & Breakfast appartementen aan de Oosterdorpsstraat 141 te Hoevelaken;
- Artikel 6.5.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat de oppervlakte van een appartement niet groter dan 50 m<sup>2</sup> mag zijn en de totale oppervlakte niet meer dan 500 m<sup>2</sup>. De appartementen voldoen aan deze eis;
- Daarnaast mag de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast. Ook aan deze eis wordt voldaan;
- Voor de realisatie van de Bed & Breakfast moeten 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Aan deze eis kan worden voldaan;
- Door de raad is op 28 april 2011 een lijst vastgesteld waarin wordt bepaald dat voor projecten die vallen onder de categorie: *Projecten ten behoeve van kleinschalige nevenactiviteiten bij een volwaardig agrarisch bedrijf, vallend binnen de randvoorwaarden gesteld in artikel 6.5.1. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009'* een verklaring van geen bedenkingen hoeft worden aangevraagd bij de raad;

- Voldaan wordt aan de randvoorwaarden wat betreft milieu;
- De ontwerpbeschikking heeft vanaf 26 april 2012 zes weken ter inzage gelegd. Tegen het voorgenomen besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

*Legesheffing*

Op grond van de legesverordening zoals geldig bij indiening van deze aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd. De verschuldigde leges bedragen € 2.748,00  
De leges moeten na ontvangst van de legesnota worden betaald.

*Rechtsmiddelenclausule*

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit overeenkomstig de mededeling in De Stad Nijkerk ter inzage ligt in het stadhuis van Nijkerk, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van rechtbank Arnhem, postbus 9030, 6800 EM ARNHEM.

Dit besluit treedt in werking nadat de beroepstermijn is verstreken. Is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem, dan treedt dit besluit pas in werking nadat op het verzoek is beslist.'

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,



S.M. van der Wielen  
Teamleider Vergunningen

## **Bed & Breakfast**

**Oosterdorpsstraat 141 Hoevelaken**

## Inhoudsopgave

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| <b>Toelichting</b>                     | <b>3</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>           | <b>4</b> |
| 1.1 Aanleiding                         | 4        |
| 1.2 Ligging plangebied                 | 4        |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan            | 5        |
| <b>Hoofdstuk 2 Nieuwe situatie</b>     | <b>5</b> |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>        | <b>6</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                        | 6        |
| 3.2 Provinciaal beleid                 | 6        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                | 6        |
| <b>Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden</b>     | <b>7</b> |
| 4.1 Waterhuishouding                   | 7        |
| 4.2 Milieu aspecten                    | 7        |
| 4.3 Parkeren                           | 8        |
| <b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>     | <b>8</b> |
| <b>Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak</b> | <b>9</b> |

**Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 23 september 2011 is een omgevingsvergunning aan gevraagd voor het mogen realiseren van een Bed & Breakfast aan de Oosterdorpsstraat 141 te Hoevelaken. Een Bed & Breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. De Bed & Breakfast zal gerealiseerd worden in een bestaande aanbouw aan de woning en wordt verdeeld over de begane grond en eerste verdieping.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Hoevelaken aan de Oosterdorpsstraat 141 en grenst aan de grens van de buurgemeente Barneveld. Het perceel ligt op een kruising met de Platanenstraat, Klaarwater en de Oosterdorpsstraat.



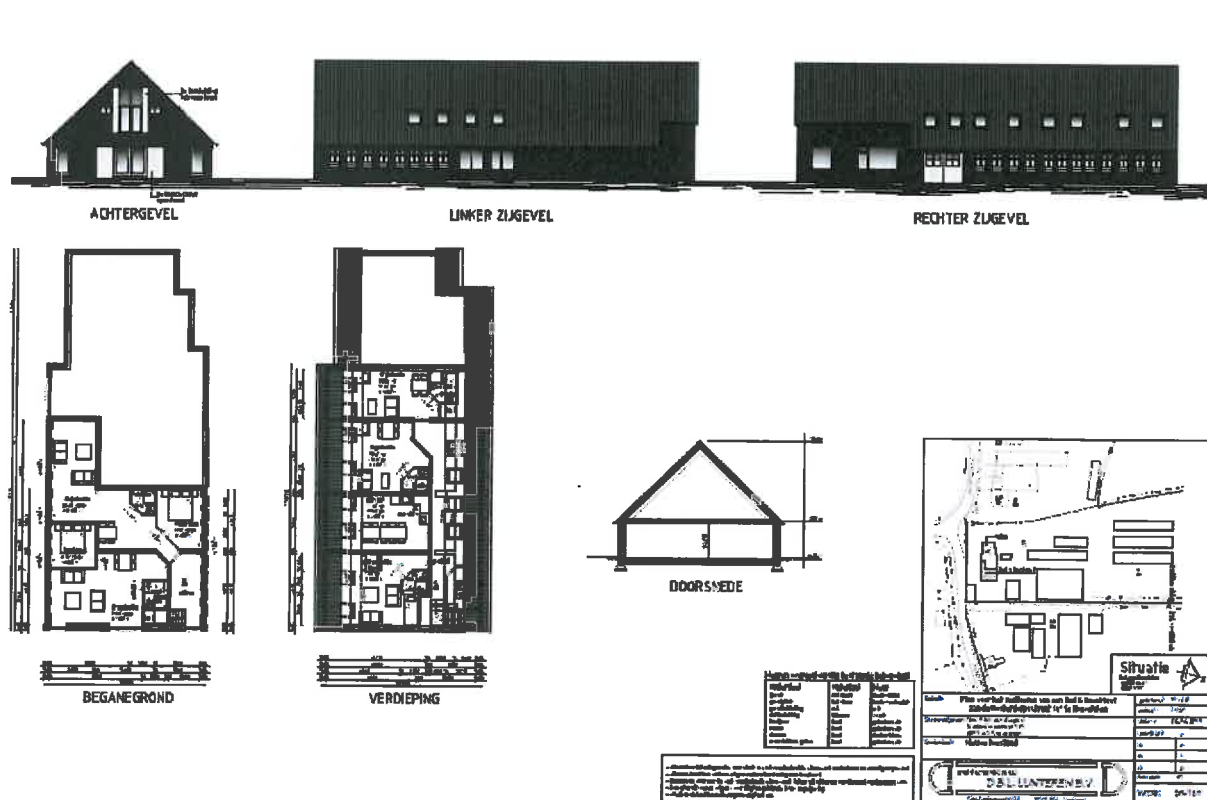
### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het betreffende perceel Oosterdorpsstraat 141 te Hoevelaken valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009'. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'agrarisch met landschappelijke waarden'. De aanvraag voor een Bed & Breakfast is in strijd met deze bestemming. De aanvraag past wel binnen de door de raad van Nijkerk vastgestelde regels voor vrijstelling voor een nevenactiviteit. Dit houdt in dat de appartementen niet groter dan 50 m<sup>2</sup> mogen zijn. De totale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> mag niet worden overschreden. De regels voor vrijstelling zijn door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland niet goedgekeurd, vandaar dat nu de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

## Hoofdstuk 2 Nieuwe situatie

Een Bed & Breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachtingen noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden.

De Bed & Breakfast zal gerealiseerd worden in een bestaande aanbouw aan de woning en wordt verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping. Er zullen 5 kamers gerealiseerd worden en er komt een eetgedeelte. Er kan een verblijf aangeboden worden van maximaal 3 weken. In de voorschriften bij de omgevingsvergunning zal dit ook worden opgenomen.



Nieuwe situatie

## **Hoofdstuk 3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **Nota Ruimte (2006)**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal van kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de 'Nota Ruimte' formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte doet geen concrete uitspraken over zaken die voor het plangebied van belang zijn.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **Ruimtelijke Verordening Gelderland**

In december 2010 hebben de Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van de gemeenten. De voorschriften van de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en - herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en nationaal landschap.

Van belang is dat ruimtelijke plannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, dit provinciaal belang niet in strijd is met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling.

#### **Goedkeuring onthouden**

Door Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland is goedkeuring onthouden aan artikel 6.5.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' waarin de mogelijkheid was opgenomen vrijstelling te kunnen verlenen voor het houden van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een Bed & Breakfast. Door de provincie is een zevental locaties specifiek beoordeeld op hun aanvaardbaarheid met het provinciaal beleid. Beoordeeld is dat het realiseren van een Bed & Breakfast aan de Oosterdorpsstraat 141 te Hoevelaken niet in strijd is met het provinciaal belang. De provincie heeft dan ook verklaard akkoord te gaan met het vestigen van een Bed & Breakfast aan de Oosterdorpsstraat 141 te Hoevelaken.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030**

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk/ Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

Op het gebied van recreatie en toerisme wordt gestreefd naar het beleefbaar maken van de Nijkerkse, Nijkerkerveense en Hoevelakense plaatselijke oorsprong en cultuur waarbij het landschap tussen de drie kernen dient als visitekaartjes.

### **Welstandsnota (2004)**

In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. Deze nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Er zijn voor Nijkerk algemene welstandscriteria opgesteld die bestaan uit een kwaliteitskader en een ruimtelijk kader. Deze algemene welstandscriteria vormen een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn.

Daarnaast is Nijkerk verdeeld in een aantal deelgebieden. Voor elk deelgebied in de gemeente zijn de gebiedskenmerken weergegeven en de welstandscriteria uitgewerkt. Daarbij wordt soms verwezen naar bestaand beleid.

Door de welstandsc commissie is akkoord gegeven aan onderhavig plan.

## **Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden**

### **4.1 Waterhuishouding**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Voor ruimtelijke plannen moet een watertoets uitgevoerd worden. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

### **4.2 Milieu aspecten**

In het kader van milieu aspecten hoeven verder geen onderzoeken uitgevoerd te worden. Er wordt geen oppervlakte aan gebouwen bijgebouwd, er is geen sprake van verplaatsing van grond.

Gekeken is of een Bed & Breakfast als nevenactiviteit een geurgevoelig object vormt.

Cruciaal zijn hierbij de 3 elementen die er gezamenlijk voor zorgen dat een object geurgevoelig is op basis van de definitie in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv):

'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.'

1: gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf: Hierbij wordt de planologische bestemming bedoeld. Als de Bed & Breakfast dus als zodanig bestemd wordt dan wordt aan dit deel van de definitie voldaan.

2: gebouw, blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Hier voldoet een Bed & Breakfast altijd aan.

3: gebouw geschikt om te worden gebruikt voor menselijke wonen of menselijke verblijf en die daarvoor permanent of daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Hierbij is het feitelijk gebruik van belang. Voor dat onderdeel voldoet de Bed & Breakfast aan de definitie. Daarnaast is de tijdsduur van het verblijf van belang, dat hangt dus enigszins af van de intensiteit van het gebruik. Als de Bed & Breakfast plaatsvindt binnen de boerderij zelf, is daarvan niet als apart geurgevoelig object te onderscheiden. De woning zelf is ook een geurgevoelig object.

Het stempel 'geurgevoelig object' wil niet meteen zeggen dat er obstakels ontstaan. Een geurgevoelig object dat deel uitmaakt van de eigen inrichting wordt bijvoorbeeld niet beschermd tegen geurhinder van die eigen inrichting. De aanwezigheid van een woning of Bed & Breakfast op een bedrijf is dus geen belemmering voor de eigen bedrijfsontwikkeling.

Zolang het geurgevoelige object deel uitmaakt van de eigen inrichting, heeft dat geen gevolgen voor de eigen bedrijvigheid. Er kan dus ook nog eventueel een stal worden bijgebouwd. Wel kan zo'n geurgevoelig object gevolgen hebben voor een naburig agrarisch bedrijf. Voor geurgevoelige objecten die deel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingsnormen, maar zijn alleen minimumafstanden vastgesteld: 50 meter (binnen de bebouwde kom) of 100 meter (buiten de bebouwde kom), tenzij andere afstanden zijn vastgesteld in de gemeentelijke Geurverordening.

Op basis van bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van een Bed & Breakfast aan de Oosterdorpsstraat 141 te Hoevelaken.

#### **4.3 Parkeren**

Ingevolge de Nota parkeernormen moet voor de Bed & Breakfast 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Middels situatie tekening is aangegeven waar de parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Aan de parkeereis kan worden voldaan.

### **Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

Gelet op de beperkte omvang en situering van de voorgestane ontwikkeling is er geen wettelijke grondslag (art. 6.12 Wro / 6.2.1.Bro) voor het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verhalen van kosten voor de grondexploitatie.

In verband met het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening inzake tegemoetkoming in schade kan worden vastgesteld dat het niet aannemelijk is dat als gevolg van de voorgenomen uitbreiding een planologisch nadeel ontstaat dat voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Om toch enigszins verzekerd te zijn wordt met de initiatief nemer een planschade overeenkomst afgesloten.

## **Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak**

Deze ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp omgevingsvergunning worden voor zes weken ter inzage gelegd. Dit conform afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit.