

Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Mts.van Dasselaar de Kaspershoef
De heer H. van Dasselaar
Bremerseweg 1
3861 MG NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
2 februari 2015

Verzenddatum
2 februari 2015

Pagina
1 van 5

Ons kenmerk
2014W1670

Nummer omgevingsloket
1465487

Behandeld door
M. Kaptein
088 - 116 98 78
m.kaptein@oddevallei.nl

Afschrift aan
Van Westreenen B.V.
De heer T. van den Brink
wabo@vanwestreenen.nl

Bijlage
- beroepsfolder
- diverse

Geachte heer Van Dasselaar,

Op 23 september 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de garage t.b.v. bed&breakfast op het perceel Bremerseweg 1 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie A nummer 1305.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houdt u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen. De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

Kvk 56714297

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1975, waarin het perceel een agrarische bestemming heeft. Voor bestemmingsplan buitengebied Nijkerk 2009 is op deze locatie goedkeuring onthouden.

Dit perceel is ten dienste van een agrarisch bedrijf bestemd. Een bed & breakfast is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Omdat uw aanvraag ook voldoet aan de overige toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het hier een kleinschalige nevenactiviteit betreft, welke plaats vindt in een reeds bestaand bijgebouw. Het effect van deze nevenactiviteit is beperkt en heeft geen substantiële ruimtelijke consequenties. De plannen voor de bed & breakfast voldoen daarnaast aan de eisen zoals die worden opgenomen in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 ten aanzien van een bed & breakfast in een bijgebouw bij de (bedrijfs)woning.

Om deze reden kan medewerking worden verleend aan de realisatie van een bed & breakfast-appartement in het bijgebouw bij de woning op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 11 december 2014 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. er zijn geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u, binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, schriftelijk een beroepschrift indienen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en als volgt opgebouwd:

het verbouwen van garage t.b.v. bed&breakfast	€	470,00
Planologisch strijdig gebruik - buitenplanse afwijking	€	2.215,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>2.685,00</i>

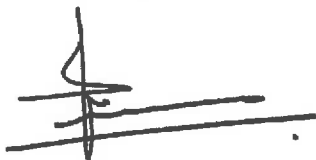
Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 20.000,00, exclusief BTW.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer M. Kaptein van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorwaarden

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Pagina
4 van 5

- Permanente bewoning van het bed & breakfast-appartement niet is toegestaan;
- na uitvoering van de verbouwing mag geen keukenvoorziening in de vorm van een kitchenette, pantry of soortgelijks worden geplaatst in het gebouw.
- Minimaal drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden dient te worden aangetoond dat de verdiepingsvloer voldoet aan de eisen van het bouwbesluit aangaande constructieve veiligheid.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
5 van 5

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 78.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar grond

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bremerseweg 1, Nijkerk

november 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	10
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	12

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 23 september 2014 is er door mevrouw T. van den Brink, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, namens de heer H. van Dasselaar, woonachtig op adres Bremerseweg 1 te Nijkerk. Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de realisatie van een bed & breakfast- appartement in (een deel van) het bijgebouw bij de tweede bedrijfswoning op het perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden bij het plan. Hoofdstuk 5 behandelt tenslotte de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk heeft de heer Van Dasselaar een agrarisch bedrijf in de vorm van een melkrundveehouderij. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen gesitueerd, een slachterij en drie stallen, waar het melkrundvee en jongvee gehuisvest wordt. De bed & breakfast wordt gesitueerd in (een deel van) het bijgebouw welke is gelegen achter de tweede bedrijfswoning op het perceel.

Bed & breakfast-appartement

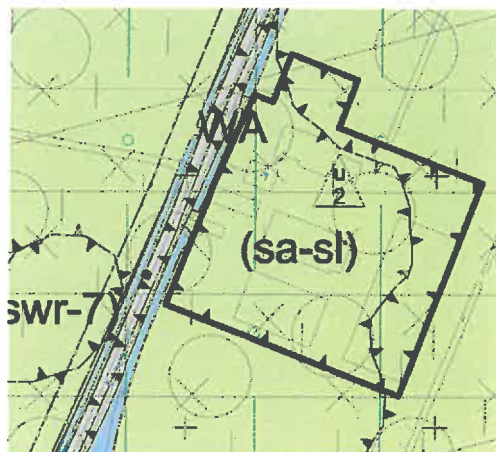
Uit de tekeningen bij de aanvraag blijkt dat er één bed & breakfast-appartement wordt gerealiseerd op de verdieping van het bijgebouw. Daarnaast wordt een deur toegevoegd in de gevel van het bijgebouw, welke als toegang dient tot een portaal met trap. Deze trap leidt naar het bed & breakfast-appartement op de verdieping. De totale omvang van het bed & breakfast-appartement (inclusief portaal) is 47,8m².



Beoogde locatie bed & breakfast in bijgebouw

Bestemmingsplan Buitengebied 2014

Het vigerende bestemmingsplan op adres Bremerseweg 1 te Nijkerk is bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 1975, waarin het perceel een agrarische bestemming heeft. Voor bestemmingsplan buitengebied Nijkerk 2009 is op deze locatie goedkeuring onthouden. In het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied Nijkerk 2014 heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Verder heeft het perceel de specifieke aanduiding 'slachterij' (zie uitsnede van het bestemmingsplan).



Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014

Een bed & breakfast in een bijgebouw bij een agrarisch bedrijf wordt aangemerkt als een agrarische nevenactiviteit, welke omgevingsvergunningplichtig is. Een bed & breakfast-appartement is ingevolge voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2014 toegestaan in een agrarisch bedrijfsgebouw. Daarnaast is het ook mogelijk om een bed & breakfast-appartement te realiseren in een bedrijfswoning. Een bed & breakfast-appartement in een bijgebouw bij de (bedrijfs)woning is echter niet toegestaan in het voorontwerp bestemmingsplan. Besloten is om in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014 de regels op dit punt aan te passen, waardoor het ook is toegestaan een bed & breakfast-appartement te realiseren in een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning.

2.2 Afweging

Het bijgebouw dat gaat worden benut ten behoeve van de bed & breakfast is een reeds bestaand bijgebouw. Alleen het gebruik van (een deel van) het bijgebouw wordt hiermee gewijzigd. Ruimtelijk heeft dit geen impact. Te verwachten valt dat de exploitatie van de bed & breakfast extra verkeersbewegingen met zich mee zal brengen. Aangezien het slechts gaat om een enkel, kleinschalig bed & breakfast-appartement zal deze toename verwaarloosbaar zijn. Het parkeren ten behoeve van het bed & breakfast-appartement zal op eigen terrein plaatsvinden, hier valt dan ook geen overlast van te verwachten.

Aandachtspunt is wel de ligging nabij het Natura 2000 gebied. De activiteiten en het gebruik van het bed & breakfast-appartement mogen geen afbreuk doen aan de instandhoudingsdoelstellingen en waarden die kenmerkend zijn voor dit gebied. Verder dient opgemerkt te worden dat permanente bewoning van het bed & breakfast-appartement niet is toegestaan.

Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven voor het kunnen verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. De wetgever heeft daarbij bepaald, dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarbij een vvgb niet noodzakelijk is. De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 29 november 2012 op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst bestaat uit drie hoofdcategorieën.

Categorie A gaat over de bebouwde kom, categorie B over het buitengebied. Daarnaast is een categorie C vastgesteld voor gevallen die niet passen in de hiervoor genoemde categorieën. In het laatstgenoemde geval moet de raad op de hoogte gebracht worden van de aanvraag voor omgevingsvergunning. De raad heeft dan twee weken de tijd om te bepalen of ze deze aanvraag in de commissie grondgebied willen bespreken. Wanneer geen reactie wordt verkregen mag dit gezien worden als door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Onderhavige aanvraag is aan te merken als een 'project ten behoeve van kleinschalige nevenactiviteiten in het buitengebied' (categorie B) en hoeft daarom niet aan de raad te worden voorgelegd.

2.3 Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat het hier een kleinschalige nevenactiviteit betreft, welke plaats vindt in een reeds bestaand bijgebouw. Het effect van deze nevenactiviteit is beperkt en heeft geen substantiële ruimtelijke consequenties. De plannen voor de bed & breakfast voldoen daarnaast aan de eisen zoals die worden opgenomen in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 ten aanzien van een bed & breakfast in een bijgebouw bij de (bedrijfs)woning.

Om deze reden kan medewerking worden verleend aan de realisatie van een bed & breakfast-appartement in het bijgebouw bij de woning op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk. In de voorwaarden bij de omgevingsvergunning dient opgenomen te worden dat permanente bewoning van het bed & breakfast-appartement niet is toegestaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zich richt op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van de provincies en de gemeenten gaat zitten. Onderhavige omgevingsvergunning is niet in strijd met het rijksbeleid.

Nationale landschappen

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) is vermeld dat het Rijk het beleid ten aanzien van landschap op land over laat aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Natura 2000 gebied

In 1979 is de Vogelrichtlijn door de Europese Unie vastgesteld. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden.

Een belangrijk middel om deze doelen te bereiken is om gebieden als speciale beschermingszone aan te wijzen. Deze gebieden vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het netwerk Natura 2000. Dit is een stelsel van belangrijke beschermde natuurgebieden in Europa dat het voortbestaan van bepaalde diersoorten en habitattypen moet verzekeren. Juridisch kader voor Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arkemheen.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen ontwikkeld, waarbij per habitatype en per (vogel)soort is uitgegaan van landelijke doelen en de bijdrage die een gebied redelijkerwijs kan leveren voor het bereiken van een gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau. Voor Arkemheen gaat dit om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

Hoewel het perceel Bremerseweg te Nijkerk nabij het Natura 2000 gebied is gelegen, kan worden geconcludeerd dat de realisatie en het gebruik van de bed & breakfast geen invloed heeft op het natura 2000 gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via co-creatie tot stand gekomen. De visie is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en in oktober 2014 in werking getreden. De visie kent twee hoofdoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofdoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *Dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit
- *Mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.
- *Divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Hierbij is de Ecologische hoofdstructuur Natuur vervangen door Gelders Natuur Netwerk en de Ecologische hoofdstructuur Verweven is vervangen door Groene Ontwikkelingszone. De locatie van de bed & breakfast op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk is gesitueerd in de Groene Ontwikkelingszone. Hier is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

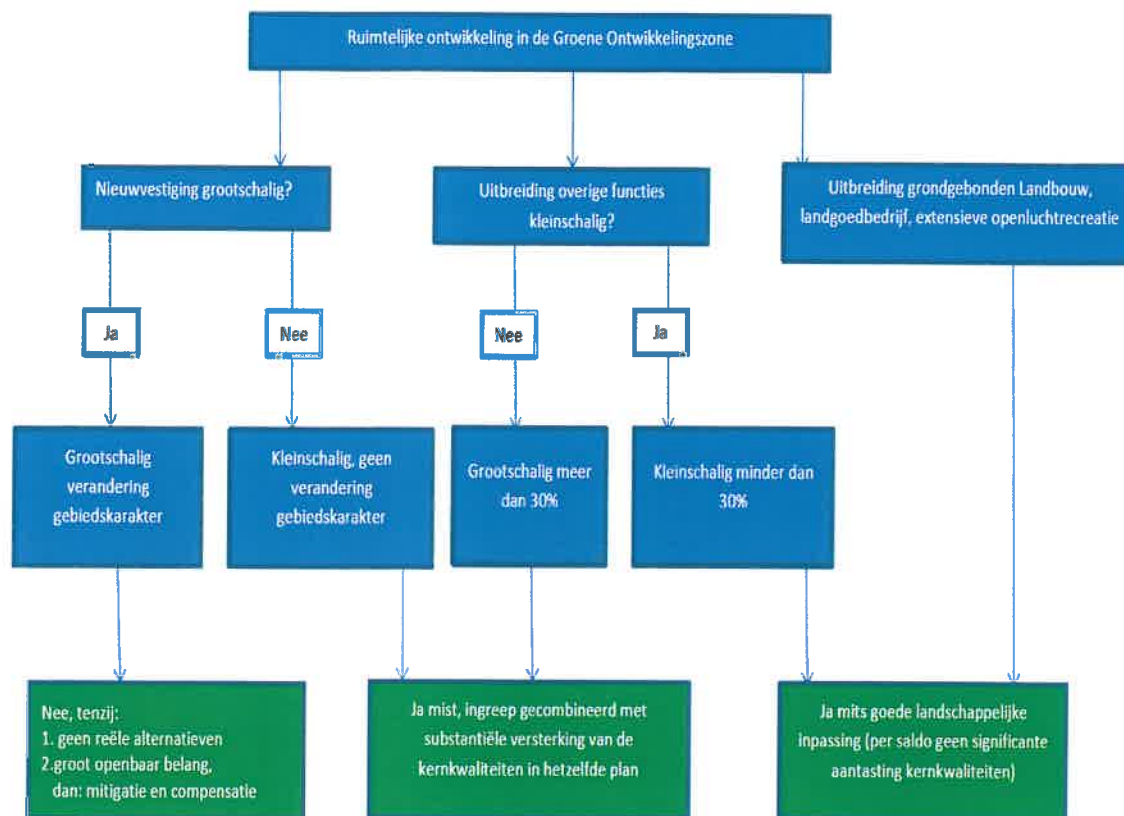
Realisatie van de bed & breakfast volgens onderhavige aanvraag op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk doet geen afbreuk aan het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland, mits wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Met deze verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften zijn gebaseerd op de op 9 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Gelderland. De verordening is de juridische vertaling van deze visie.

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

De locatie van het bed & breakfast-appartement is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Voor ruimtelijke ontwikkeling in deze zone heeft de provincie een afwegingskader opgesteld en opgenomen in de toelichting van de Omgevingsverordening. Zoals weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Groene Ontwikkelingszone

Op basis van dit afwegingskader is gebruik van een bijgebouw als bed & breakfast toegestaan, mits een goede landschappelijke inpassing er voor zorgt, dat er per saldo geen significante aantasting is van de aanwezige kernkwaliteiten.

Het perceel Bremerseweg 1 is gesitueerd in gebied 135 (Arkemheen) van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn onder andere gebruik als grasland met hoog waterpeil, foerageergebied van diverse vogels, het Nationaal Landschap Arkemheen en alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied.

Het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast betreft enkel een gewijzigd gebruik met bijbehorende beperkte verbouwingsactiviteiten. Er wordt geen bebouwing toegevoegd in het kader van dit gebruik. Hiermee wordt geen (verdere) afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van dit gebied. Het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast is gelet op de situering en beperkte ruimtelijke invloed hiervan niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland.

Op basis van de Omgevingsverordening Gelderland kan hierbij om landschappelijke inpassing worden gevraagd. In het kader van onderhavige aanvraag heeft landschappelijke inpassing echter geen toegevoegde landschappelijke waarde, vanwege de ligging van de bed & breakfast in het open polderlandschap en het feit dat het gaat om gebruik van een reeds bestaand bijgebouw.

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'.

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten. Een voorbeeld van een dergelijke agrarische nevenactiviteit is exploitatie van een kleinschalig bed & breakfast-appartement.

Geconcludeerd kan worden dat realisatie van een bed & breakfast-appartement op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, bovendien heeft deze ontwikkeling geen aantasting van landschappelijke en natuurlijke waarden tot gevolg.

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

Het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd "De rode draad".

Hierin zijn een viertal aanknopingspunten opgenomen die van belang zijn voor de gemeente, namelijk:

1. Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
3. Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
4. Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

De realisatie van de bed & breakfast op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Bovendien vormt deze ontwikkeling een uitbreiding van het recreatief netwerk. Dit betekent dat vanuit het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005) geen belemmeringen volgen ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

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 (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water op peil 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.

Watertoets

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.

Ten aanzien van de realisatie van het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk kan geconcludeerd worden dat dit geen toename van verharding tot gevolg heeft en hiermee geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

4.2 Milieuaspecten

Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk heeft geen negatieve invloed op de bodem. Er is dan ook geen aanleiding een bodemonderzoek uit te voeren. Ten aanzien van dit aspect hoeft er geen (aanvullend) onderzoek uitgevoerd te worden. Uit de reeds aanwezige informatie over de kwaliteit van de bodem volgt dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen zijn voor het beoogde gebruik.

Geluid

Het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk zal geen toename veroorzaken van de geluidbelasting ter plekke. Er is dan ook geen aanleiding een akoestisch onderzoek uit te voeren. Daarnaast wordt een bed & breakfast niet aangemerkt als 'geluidgevoelig' in de zin van de Wet geluidhinder.

Geur

Met de realisatie van de bed & breakfast op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk wordt een extra geurgevoelig object toegevoegd. In dit kader is nagegaan of de toevoeging van dit geurgevoelige object geen belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven. Uit deze inventarisatie blijkt dat het perceel Bremerseweg 1 echter ruim buiten de minimale afstanden ten aanzien van omliggende agrarische bedrijven ligt, zoals deze in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden voorgeschreven.

Verder zijn er in de nabijheid van het perceel Bremerseweg 1 een aantal agrarische bedrijven waarvoor geurnormen gelden op grond van de Wgv (intensieve veehouderijen). Op kortere afstand van deze bedrijven liggen echter ook andere burgerwoningen, welke reeds de belemmerende factor voor deze bedrijven vormen.

Tot slot heeft er voor de vaststelling van de Geurverordening van Nijkerk onderzoek plaats gevonden naar het ter plaatse heersende woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur (achtergrond niveau). Hier is uit gebleken dat ter plaatse van het perceel Bremerseweg 1 een zeer goed woon- en leefklimaat heerst.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er met de realisatie van de bed & breakfast op perceel Bremerseweg 1 geen sprake is van een belemmering van omliggende agrarische bedrijven en dat ter plaatse geen sprake is van een woon- en leefklimaat waarbinnen het niet mogelijk en wenselijk is nieuwe geurgevoelige functies toe te voegen.

Flora en Fauna

Wat betreft Flora en Fauna geldt er geen onderzoeksplicht. De verwachting is niet dat er beschermde flora en fauna beschadigd zal worden bij het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk. Bovendien wordt er niet nieuw gebouwd, wordt er geen groen verwijderd en ook geen gebouwen gesloopt. Er is dan ook geen Flora en Fauna-onderzoek nodig.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologisch onderzoek is nodig wanneer de kans bestaat dat de bodem verstoord raakt en daardoor mogelijke archeologische resten verloren gaan. Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk nieuw beleid voor Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Nijkerk vastgesteld. In dit beleid zijn verwachtingswaarden per gebied in beeld gebracht.

Het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast op perceel Bremerseweg 1 te Nijkerk gaat niet gepaard met bodemingrepen. Er is dus geen sprake van aantasting van de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plekke.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Er zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Er bestaat geen verplichting voor toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan). De verwachting is niet dat door de verlening van de omgevingsvergunning waardevermindering aan onroerend goed van omliggende panden zal optreden. Daarom is ervoor gekozen geen planschade overeenkomst af te sluiten.

Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak

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