



Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

De heer R.J. Hiensch
Vrouwenweg 8
3864 DZ NIJKERKERVEEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
23 januari 2015

Verzenddatum
23 januari 2015

Pagina
1 van 7

Ons kenmerk
2014W0537

Nummer omgevingsloket
1237695

Behandeld door
J. Gringhuis
088 - 116 98 77
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan

Bijlage
- beroepsfolder
- diverse

Geachte heer Hiensch,

Op 24 maart 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het inpandig verbouwen voor Bed & Breakfast alsmede uitvoeren kleinschalige dagbesteding bij de bestaande paardenhouderij op het perceel Vrouwenweg 8 in Nijkerkerveen, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G nummer 5907.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- verbouwen van een bouwwerk tbv een te starten bed en breakfast
- uitvoeren kleinschalige dagbesteding bij de bestaande paardenhouderij

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

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
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *Buitengebied Nijkerk 2009* de bestemming *agrarisch*.

Pagina
2 van 7

De aanvraag voor de Bed & breakfast past in beginsel binnen de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' vastgestelde regels voor vrijstelling voor een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Artikel 3.5.1 onder k. bepaalt dat met vrijstelling mogelijk gemaakt kan worden: verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed & breakfast"-appartementen, groepsaccommodatie, pension en kampeerboerderij, trekkershutten [...].

Bij het verlenen van vrijstelling (afwijken bij omgevingsvergunning) wordt bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van het betreffende agrarische bedrijf niet mag worden vergroot en dat maximaal 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van recreatie en zorg mogen worden gebruikt.

De aanvraag voor de dagbesteding past in beginsel eveneens binnen de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' vastgestelde regels voor vrijstelling voor een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Artikel 3.5.1 onder l bepaalt dat met vrijstelling mogelijk gemaakt kan worden: sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord.

In beide gevallen stelt artikel 3.5.1 echter dat sprake moet zijn van een bouwperceel waar sprake is van agrarische activiteiten als hoofdactiviteit. De gevestigde paardenhouderij wordt in het bestemmingsplan niet aangemerkt als agrarisch bedrijf. De vrijstellingsregels zijn hierdoor niet toepasbaar. Het verzoek is daardoor in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2014, dat thans in voorbereiding is, wordt deze regeling aangepast. Het perceel krijgt in dat bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'paardenhouderij' en wordt qua regelingen gelijkgesteld aan een agrarisch bedrijf.

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.

Welstand

Op 30 juni 2014 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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. De genoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 27 november 2014 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op Ruimtelijkeplannen.nl, www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Een ieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze 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:

Planologische afwijking buitenplans	€	2215,00
Verbouwen van een bouwwerk	€	855,96
Welstand	€	69,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>3139,96</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

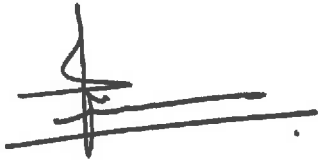
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 36.424,00, exclusief BTW. De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Pagina
4 van 7

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer J. Gringhuis 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small dot at the end.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Pagina
5 van 7

- de dagbesteding dient kleinschalig te blijven en, conform de opgave van de aanvrager, beperkt te worden tot 3 a 4 personen gedurende 2 dagen in de week van 09:00 - 16:00 uur.
- In de bed & breakfast accommodaties mogen geen keukenvoorzieningen (waaronder kitchenette of pantry) aanwezig zijn.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
6 van 7

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 77.

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.

Bijlage beroep

Pagina
7 van 7

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders het beroepschrift voor u indient, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Vragen?

Als u vragen heeft over de beroepsprocedure, kijkt u dan op www.rechtspraak.nl voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.

Ruimtelijke onderbouwing

Bed & breakfast

Sociale en medische dienstverlening

Vrouwenweg 8 te Nijkerkerveen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Nieuwe situatie	5
Hoofdstuk 3	Beleidskader	5
Hoofdstuk 4	Milieu aspecten	11
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid.....	11
Hoofdstuk 6	Overleg en Inspraak	12

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 24 maart 2014 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een tweetal activiteiten. Enerzijds heeft de aanvraag betrekking op het starten van een bed & breakfast en anderzijds op het mogen uitvoeren van kleinschalige dagbesteding voor verstandelijk gehandicapten (cliënten) bij de bestaande paardenhouderij aan de Vrouwenweg 8 te Nijkerkerveen. Beide activiteiten staan los van elkaar.

Bed & breakfast

De Bed & breakfast zal bestaan uit een tweetal overnachtingsmogelijkheden in een bestaand bijgebouw op het perceel. Een bed & breakfast wordt in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 omschreven als 'een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie'. Een bed & breakfast wordt gerund door de eigenaren van het betreffende perceel. In paragraaf 3 onder het kopje *Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied (2014)* wordt aangegeven wanneer sprake is van ondergeschiktheid.

Dagbesteding

De dagbesteding is een kleinschalige activiteit gericht op het bieden van de mogelijkheid voor 3 a 4 personen om gedurende 2 dagen in de week van 09:00 - 16:00 uur mee te helpen in de paardenhouderij. De paardenhouderij werkt hiervoor samen met een stichting.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Vrouwenweg 8 te Nijkerkerveen. Het perceel ligt in het buitengebied ten noorden van Nijkerkerveen en ten oosten van de Amersfoortseweg.



Vrouwenweg 8

1.3 Geldend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009'. In het bestemmingsplan is het perceel Vrouwenweg 8 bestemd als 'agrarisch'. De aanvraag voor een 'Bed & breakfast' en voor 'sociale en medische dienstverlening' binnen deze bestemming is niet rechtstreeks toegestaan op dit perceel. In het voorliggende project Vrouwenweg 8 is bovendien sprake van een feitelijk gebruik van het perceel als paardenhouderij.

De aanvraag voor de Bed & breakfast past in beginsel binnen de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' vastgestelde regels voor vrijstelling voor een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Artikel 3.5.1 onder k bepaalt dat met vrijstelling mogelijk gemaakt kan worden: verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed & breakfast"-appartementen, groepsaccommodatie, pension en kampeerboerderij, trekkershutten [...].

Bij het verlenen van vrijstelling (afwijken bij omgevingsvergunning) wordt bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van het betreffende agrarische bedrijf niet mag worden vergroot en dat maximaal 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van recreatie en zorg mogen worden gebruikt.

De aanvraag voor de dagbesteding past in beginsel eveneens binnen de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' vastgestelde regels voor vrijstelling voor een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Artikel 3.5.1 onder l bepaalt dat met vrijstelling mogelijk gemaakt kan worden: sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artsenpraktijk, kuuroord.

In beide gevallen stelt artikel 3.5.1 echter dat sprake moet zijn van een bouwperceel waar sprake is van agrarische activiteiten als hoofdactiviteit. De gevestigde paardenhouderij wordt in het bestemmingsplan niet aangemerkt als agrarisch bedrijf. De vrijstellingsregels zijn hierdoor niet toepasbaar. Het verzoek is daardoor in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2014, dat thans in voorbereiding is, wordt deze regeling aangepast. Het perceel krijgt in dat bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'paardenhouderij' en wordt qua regelingen gelijkgesteld aan een agrarisch bedrijf. Zie hiervoor hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 2 Nieuwe situatie

De nieuwe situatie verschilt ruimtelijk gezien niet van de huidige situatie. De Bed & breakfast wordt in een bestaand bijgebouw gevestigd, waarbij enkel aan de westgevel een schuifpui en een kozijn worden toegevoegd. In het gebouw worden enkele wanden geplaatst. De omvang van het gebouw wijzigt niet.

De zorgcliënten lopen maximaal 2 dagen per week tussen 9:00 en 16:00 mee op het bestaande bedrijf om te helpen. Hiervoor worden geen nieuwe en/of bijzondere gebouwen of bouwwerken gebouwd.

Feitelijk is in de nieuwe situatie enkel sprake van gewijzigd gebruik. In ruimtelijk opzicht wijzigt er niets.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan. Het Rijk richt zich in de SVIR vooral op het versterken van de internationale positie van Nederland en

het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. In het SVIR zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor dit projectgebied.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan:

- Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Doordat het project uitsluitend voorziet in een kleine aanpassing van de plangrens ten behoeve van de plaatsing van een bijgebouw is de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing, aangezien niet wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling.

De SVIR doet geen concrete uitspraken over zaken die voor dit project van belang zijn. Het project is geen ruimtelijk plan zoals bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.

Op het projectgebied zijn geen nationale ruimtelijke belangen van toepassing.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het rijksbeleid, zoals bepaald in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de AMvB Ruimte (Barro).

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (2014)

De 'Omgevingsvisie Gelderland' is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsvisie treedt tegelijkertijd met de omgevingsverordening in werking.

De omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven rond economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid, maar ook met natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.

Vanuit onderstaande twee hoofddoelen heeft de provincie er voor gekozen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Bij de strategie om deze doelen te bereiken, gaat de provincie voor:

- 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.

De doelen van 'economische structuurversterking' en 'borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving' staan centraal in de omgevingsvisie. Om deze doelen in beleid te vertalen, zijn er in de visie drie aandachtsgebieden gehanteerd: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland.

Dynamisch betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken en mobiliteit. Mooi verwijst naar de Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Hierbij moet gedacht worden aan cultuurhistorisch, natuur, water en ondergrond. Divers duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft FoodValley andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek. Ontwikkelingen binnen de provincie worden vanuit elk van deze drie perspectieven benaderd.

Divers Gelderland

Het projectgebied valt binnen FoodValley. FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-)Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

Dynamisch Gelderland

Ten aanzien van het aspect dynamisch is het projectgebied aangemerkt als 'verwevingsgebied'. In de verwevingsgebieden zijn meerder functies met elkaar verweven. In dit gebied zijn drie aspecten aan de orde.

1. Er is groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor ruimte bieden;
2. Nieuwvestiging is niet mogelijk;
3. Er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied. Dit is een gemeentelijke afweging.

Mooi Gelderland

Het projectgebied is aangemerkt als 'intrekgebied'. Binnen dit gebied wordt er naar gestreefd het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden.

In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in deze omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie Gelderland doet geen concrete uitspraken over zaken die voor dit project van belang zijn.

Omgevingsverordening Gelderland (2014)

De 'Omgevingsverordening Gelderland' is op 24 september 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen en de Omgevingsverordening de regels.

De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van gemeenten voldoen.

De Omgevingsverordening Gelderland doet geen concrete uitspraken over zaken die voor dit project van belang zijn.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het rijksbeleid, zoals bepaald in de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

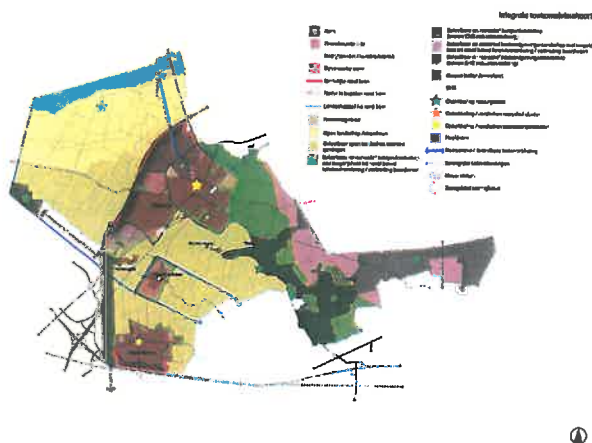
Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

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.

Landbouw en landschap moeten in balans zijn in nauwe samenwerking met de agrarische gemeenschap. Hierbij is het doel Verrommeling tegengaan, toekomstgerichte ondernemers maatwerk te bieden en innovatie in de landbouw te stimuleren. In het buitengebied dienen landbouw, landschap, recreatie en natuur zoveel mogelijk verweven te worden.

Onderstaand is de integrale visiekaart van de gemeente opgenomen. Het onderhavige project is niet in strijd met de structuurvisie.



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.

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. De snelweg vormt een barrière van de stad Nijkerk richting de polder. Ook de bedrijventerreinen zorgen voor een harde stadsrand aan de westzijde van Nijkerk. Doordat langs deze rand bomenrijen, schermen of boomgroepen zijn geplaatst wordt hiermee de landschappelijke kwaliteit versterkt.

Voor het onderhavige project worden geen gebouwen of bouwwerken opgericht. De activiteiten maken dus geen inbreuk op het landschap.

Welstandsnota (2004)

Voor het onderhavige project worden geen gebouwen of bouwwerken opgericht. De welstandsnota is daarom niet van toepassing.

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied (2014)

Van 13 februari 2014 tot en met 26 maart 2014 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 ter inzage gelegen. In het voorontwerp is het perceel Vrouwenweg 8 bestemd als 'Agrarisch',

met als toevoeging een functieaanduiding 'paardenhouderij'. Zoals in hoofdstuk 1 al benoemd worden de regelingen voor paardenhouderijen in dit bestemmingsplan gelijk getrokken met agrarische bedrijven.

In het voorontwerp bestemmingsplan krijgen burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de gevraagde activiteiten bij omgevingsvergunning onder voorwaarden mogelijk te maken.

Artikel 3.5.1. onder k van het voorontwerp bestemmingsplan geeft aan het college de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van: verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm: bed and breakfast-accommodaties, groepsaccommodatie, pension en kampeerboerderij, trekkershutten, en in de vorm van standplaatsen voor kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans.

Artikel 3.5.1. onder l van het voorontwerp bestemmingsplan geeft aan het college de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van: sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, zorgboerderij, dierenkliniek, artsenpraktijk.

Bij het verlenen van omgevingsvergunning gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf of paardenhoudenrij mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op het met omgevingsvergunning toegestaan gebruik. Nieuwbouw is enkel toegestaan indien er sprake is van een sloop van een vergelijkbaar oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing;
- binnen eenzelfde bouwvlak mag voor niet agrarische nevenactiviteiten maximaal 25% van het bebouwd oppervlakte worden gebruikt:
 - tot een maximum van 500 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties in het kader van recreatie en van zorg;
 - tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor overige nevenfuncties;

waarbij geldt dat in geval van cumulatie van nevenactiviteiten de totale vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 500 m²;

Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied 2009 maakt het voorliggende project niet mogelijk. Het overkoepelende vastgestelde gemeentelijke beleid en het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 verzetten zich niet tegen het voorliggende initiatief.

Omdat het bestemmingsplan Buitengebied 2014 nog geen rechtskracht heeft, kunnen burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verlenen op basis van dit bestemmingsplan. Daarom is een uitgebreide omgevingsprocedure nodig om het voorliggende project mogelijk te maken.

Aan het project kan medewerking worden verleend met toepassing van de uitgebreide omgevingsvergunning procedure (3.10 Wabo). Op basis van het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° is een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad noodzakelijk. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 29 november 2012 de lijst waarbij geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk zijn vastgesteld. In dit geval gaat het om een bed & breakfast met 2 kamers en om toestemming voor kleinschalige dagbesteding voor mensen met een beperking op de paardenhouderij.

Op lijst B (Activiteiten in overige gebieden) heeft de raad onder punt 2 aangegeven dat een VVGB niet nodig is voor kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische nevenactiviteiten in het buitengebied. Hiermee wordt geanticipeerd op het bestemmingsplan Buitengebied 2014, waarin een paardenhouderij als agrarisch bedrijf wordt bestemd.

Hoofdstuk 4 Milieu aspecten

In het kader van milieu aspecten hoeven geen onderzoeken uitgevoerd te worden. Er worden geen gebouwen of bouwwerken bijgebouwd en 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.

Een Bed & Breakfast gevestigd bij een agrarisch bedrijf maakt onderdeel uit van de agrarische bestemming. In geval van een agrarische bestemming stelt de Wet geurhinder en veehouderij dergelijke activiteiten gelijk aan een bedrijfswoning bij een veehouderij en zijn gebouwen waarin deze activiteiten plaatsvinden niet geurgevoelig. Op het moment dat de agrarische functie zou verdwijnen, worden de op dat moment aanwezige recreatieve activiteiten beschouwd als ware het een bedrijfswoning. Bedrijfswoningen blijven bij het verdwijnen van de agrarische functie niet geurgevoelig voor omliggende veehouderijen.

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 Wro 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.

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.

Vooroverleg met de provincie was niet nodig omdat hier geen provinciaal belang is.