



Omgevingsdienst De Vallei

Mevrouw M.M. Langemeijer
Wolfsesteeg 8
3864 MR NIJKERKERVEEN

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
9 februari 2017

Ons kenmerk
2016W1056

Nummer omgevingsloket
2361099

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

Afschrift aan

Geachte mevrouw Langemeijer,

Op 23 mei 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor ontheffing van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een Bed and Breakfast op het perceel Wolfsesteeg 8 in Nijkerkerveen, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G nummer 5535.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

Bijlage
– diverse

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden 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 van een bouwwerk

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 met name getoetst aan het bestemmingsplan.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



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 Nijkerk 2009" de bestemming 'Wonen'. Omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. In het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2016" is het perceel op dezelfde wijze bestemd.

Het realiseren van een Bed and Breakfast is op grond van de regels van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan is echter wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

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.

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.

Wij vinden het wenselijk om deze afwijking toe te passen. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing die deel uit maakt van deze beschikking. Wel verbinden wij hier de volgende voorwaarden aan:

1. permanente bewoning van het bed & breakfast-appartement is niet toegestaan.
2. er mag geen keuken, keukenblok of kitchenette aanwezig zijn in het bed & breakfast-appartement.
3. het bed & breakfast-appartement mag niet groter zijn dan 50 m².

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Leges

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

Planologisch strijdig gebruik – buitenplanse afwijking	€	2.246,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>2.246,00</i>

Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Vragen?

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

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



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

1. Permanente bewoning van het bed & breakfast-appartement is niet toegestaan.
2. Er mag geen keuken, keukenblok of kitchenette aanwezig zijn in het bed & breakfast-appartement.
3. Het bed & breakfast-appartement mag niet groter zijn dan 50 m².

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, 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

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

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 gebied

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 meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

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

Wolfsesteeg 8, Nijkerkerveen

januari 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	9
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	10

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 23 mei 2016 is er door mevrouw Buiskool Leeuwma-Langemeijer, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de realisatie van een bed & breakfast- appartement in (een deel van) een bijgebouw op het perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen.

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 en gewenste situatie

Op het perceel Wolfsesteeg 8 is een woning aanwezig met diverse bijgebouwen. Door mevrouw Buiskool Leeuwma-Langemeijer is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor realisatie van een bed & breakfast-appartement in één van de bijgebouwen op het perceel (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1. Wolfsesteeg 8, met toekomstige locatie van het B&B-appartement (in het rood omlijnde bijgebouw)

Bed & breakfast-appartement

Uit de tekeningen bij de aanvraag blijkt dat er één bed & breakfast-appartement wordt gerealiseerd in het bijgebouw. Het betreffende bijgebouw heeft een totale omvang van 84m², waarbij een deel wordt ingericht als bed & breakfast. De totale omvang van het bed & breakfast-appartement is 47,8m² (inclusief gemeenschappelijke gang). Het andere deel van het bijgebouw zal worden gebruikt als atelier en werkruimte.

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 heeft het perceel Wolfsesteeg 8 een Woonbestemming. Omliggende gronden hebben de bestemming Agrarisch. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 is het perceel op dezelfde wijze bestemd.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016 is de mogelijkheid opgenomen tot realisatie van een bed and breakfast-accommodatie (eventueel in een bijgebouw). De maximale (gecombineerde) omvang van een bed and breakfast-accommodatie is 50m² en er mogen geen keukenvoorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

Voor realisatie van een bed and breakfast-accommodatie in een bijgebouw is onder artikel 22.5.3 van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 een afwijkmogelijkheid opgenomen. Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. De bed and breakfast-accommodatie moet van ondergeschikte betekenis zijn en mag maximaal 30% beslaan van de totale netto vloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van een bed and breakfast-accommodatie niet meer mag bedragen dan 50 m²;

- b. de afwijking bij een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 33, beogen te beschermen.

Aangezien het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 nog niet is vastgesteld heeft dit plan nog geen rechtskracht. Hiermee is toepassing van deze afwijkmogelijkheid niet zondermeer mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk heeft echter aangegeven reeds in de geest van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016 te willen handelen. Om deze reden kan de beschreven afwijkmogelijkheid reeds worden toegepast, op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning.

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.

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 woningen 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 activiteit betreft, welke plaats vindt in een reeds bestaand bijgebouw. Het effect van de bed & breakfast is hiermee beperkt en heeft geen substantiële ruimtelijke consequenties. De plannen voor de bed & breakfast voldoen daarnaast aan de eisen zoals die hiervoor zijn opgenomen in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016.

Om deze reden kan medewerking worden verleend aan de realisatie van een bed & breakfast-appartement in het bijgebouw bij de woning op perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerk. In de voorwaarden bij de omgevingsvergunning dient opgenomen te worden dat permanente bewoning van het bed & breakfast-appartement niet is toegestaan. Daarnaast mag er ook geen keuken of kitchenette aanwezig zijn in het bed & breakfast-appartement.

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. Daarnaast is het Natura2000-gebied De Veluwe in de nabijheid gelegen.

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 bijvoorbeeld om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

Het Natura 2000-gebied Arkemheen is gelegen op circa 6,5 km van het adres Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt ook op circa 10 kilometer afstand. De realisatie van de bed & breakfast in het bijgebouw op perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen heeft dan ook geen invloed op beide Natura 2000 gebieden.

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 hoofddoelen 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 hoofddoelen 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 Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen is niet gelegen in het Gelders Natuur Netwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Realisatie van de bed & breakfast volgens onderhavige aanvraag op perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen 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 realisatie van de bed & breakfast in het bijgebouw op het perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen is gelet op de situering niet in strijd met 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.

In de structuurvisie worden bed & breakfast-appartementen niet specifiek benoemd. In het kader van de beoordeling van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning kan echter wel rekening worden gehouden met het behoud van ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een bed & breakfast in het bijgebouw op perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, aangezien dit geen aantasting van landschappelijke en natuurlijke waarden tot gevolg heeft.

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 Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Bovendien draagt deze ontwikkeling bij aan 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 een bed & breakfast in het bijgebouw op perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen 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.

De realisatie van de bed & breakfast in het bijgebouw op Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen 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

De realisatie van het bed & breakfast in het bijgebouw op perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen 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

Een kleinschalige bed & breakfast wordt in de jurisprudentie niet gezien als een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Reden hiervoor is onder andere dat er sprake is van een wisselende bezetting en kortdurend verblijf. Vanuit dit aspect bestaat er dan ook geen bezwaar tegen de realisatie van de bed & breakfast op perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen.

Flora en Fauna

Er wordt geen groen verwijderd en ook geen gebouwen gesloopt in het kader van het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast op perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen. Er is dan ook geen Flora en Fauna-onderzoek nodig.

Archeologie en cultuurhistorie

Het gebruik van het bijgebouw als bed & breakfast op perceel Wolfsesteeg 8 te Nijkerkerveen 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.