

datum 23 januari 2020
onderwerp beschikking wabo inclusief bijbrief
bijlagen
uw brief van 28 februari 2019
referentie 1742-HZ_WABO-190522
behandeld door 
doorkiesnummer 
document nr
verzonden 30 JAN. 2020

Geachte heer 

Op 28 februari 2019 heeft u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Bij deze brief ontvangt u de beschikking op uw aanvraag.

Beschikking

De beschikking met het kenmerk 1742-HZ_WABO-190522 bestaat uit vier delen:

- **Besluit**
In dit deel leest u waarvoor de omgevingsvergunning is vergund, welke procedure is gevolgd, welke stukken deel uitmaken van de vergunning en welke rechtsmiddelen gelden.
- **Procedure**
Hierin vindt u een procedurele toetsing: of uw aanvraag ontvankelijk is, wie het bevoegd gezag is en de kennisgeving.
- **Voorschriften**
Hierin treft u de voorschriften en/of beperkingen aan, die zijn verbonden aan de omgevingsvergunning.
- **Inhoudelijke overwegingen**
In dit deel leest u welke inhoudelijke overwegingen/toetsingen ten grondslag liggen aan de omgevingsvergunning.
- **Bijlage 1 Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning**
Hierin vindt u de ontvangen zienswijzen met beantwoording/reactie.

Andere regelgeving

Het kan zijn dat u voor de realisatie van uw project naast deze omgevingsvergunning nog andere vergunningen of ontheffingen nodig hebt of dat u een melding moet doen (bijvoorbeeld melding uitweg of activiteitenbesluit). Ook wordt in de omgevingsvergunning geen rekening gehouden met de privaatrechtelijke situatie. Zo kunnen de eigendomssituatie en het burendrecht beperkingen opleveren. Daar bent u zelf verantwoordelijk voor. Dit kan betekenen dat u pas met de uitvoering kunt starten als alle belemmeringen zijn opgeheven.

Zorgplicht soortenbescherming

Voor bouw- en sloopwerkzaamheden maar ook voor eventueel gemelde verandering(en) binnen een milieu inrichting is mogelijk ook ontheffing nodig van de verbodsbepalingen voor soorten (plant- en diersoorten die in het wild voorkomen) uit de Wet natuurbescherming (Wnb). Dit is geregeld in artikel 3.1 tot en met 3.10 van de Wnb. Wij adviseren u hiermee rekening te houden en onderzoek uit te laten voeren naar het voorkomen van beschermde soorten Wnb. Als deze soorten voorkomen, moet ook worden aangegeven welke maatregelen worden getroffen om overtreding van de verbodsbepalingen te voorkomen. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Voor meer informatie over de Wnb en de eventuele meldings- of vergunningplicht verwijzen wij u naar de website van de provincie Overijssel <http://www.overijssel.nl/loket/vergunningen-0/@L8G/wet/>.

Factuur

Aan het in behandeling nemen van een aanvraag zijn kosten verbonden. **De factuur sturen wij afzonderlijk per email toe aan de aanvrager.**

Informatie

U ontvangt deze omgevingsvergunning als gemachtigde. Zorgt u er voor dat de aanvrager in het bezit komt van deze omgevingsvergunning?

OLO

Houdt u er rekening mee dat het Omgevingsloket niet onbeperkt de gegevens bewaart? Wij adviseren u de gegevens die u nodig heeft voor de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk te downloaden.

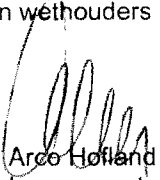
Vragen?

Neemt u dan contact op met de heer W. (Wouter) van den Dijk. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0548) 854 619 of per e-mail w.vandendijk@rijssen-holten.nl. Wilt u het referentienummer vermelden als u reageert?

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Rijssen-Holten



Arie van Eck
gemeentesecretaris



Arco Hofland
burgemeester

BESCHIKKING

OMGEVINGSVERGUNNING VERLENEN

Onderwerp

Wij hebben op 28 februari 2019 van Bed & Breakfast Holten, Dorpsstraat 47 in Holten een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor gebruik van het bijgebouw als Bed & Breakfast. De aanvraag gaat over Dorpsstraat 47 in Holten, op het perceel kadastraal bekend gemeente Holten, sectie F, nummer 2516. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1742-HZ_WABO-190522.

Beschikking

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen (gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

Aan deze vergunning zijn de bijgevoegde voorschriften verbonden.
De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit RO (afwijken van de bestemming) aan artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijbehorende documenten

De volgende documenten maken deel uit van de beschikking, met OLO-nummer 4246061:

- RuimtelijkeOnderbouwing_pdf, Soort: Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 28-02-2019;
- n_dorpsstraat_47_berekening_20191128_pdf, Statische berekening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 29-11-2019;
- Nij_Bijvank-Attest_ENORM_3_15_N_pdf, Attest, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 29-11-2019;
- EPC_Nij_Bijvank_pdf, Epc berekening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 29-11-2019;
- Intergas_kombi_kompakt_HRE_24_18A_pdf, Intergas productcertificaat, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 29-11-2019;
- 191212_TO-10_Bijgebouw_pdf, Gewijzigde bestektekening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 12-12-2019;
- _Holten_dorpsstraat_47_C001_20191128_pdf, Technisch blad, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 29-11-2019;
- BBSL_21-11-2019_pdf, begeleidend schrijven epc berekening, toegevoegd aan het Omgevingsloket online op 29-11-2019;

Ondertekening

Rijssen, 23 januari 2020

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Rijssen-Holten



Arie van Eck
gemeentesecretaris



Arco Holland
burgemeester

Verzending
Verzonden op: **30 JAN. 2020**

Een exemplaar van deze beschikking is gezonden aan:

- archief
- gemachtigde via OLO
- derde belanghebbende

Bezwaar maken

Dit besluit wordt bekendgemaakt door toezending aan de gemachtigde. Ook wordt het besluit gepubliceerd in het Rijssen-Holtens Nieuwsblad en de Staatscourant onder kenmerk: NL.IMRO.1742.OVHC2019001.

Bent u het niet eens met het genomen besluit? Dan kunt u beroep instellen. U kunt dit beroep instellen bij de Rechtbank Overijssel. Dit kan binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief.

Een beroep schort de werking van het besluit niet op. Er mag al gebruik worden gemaakt van het besluit voordat het onherroepelijk is. Dat gebeurt dan wel voor eigen risico. Het kan zijn dat u een spoedeisend belang hebt bij schorsing van het besluit, bijvoorbeeld omdat dit onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tijdens de beroepsprocedure vragen om een voorlopige voorziening. Het verzoek om een voorlopige voorziening richt u aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel.

Meer informatie vindt u op www.rijssen-holten.nl/beroep

PROCEDURELE OVERWEGINGEN

GEVOLGDE PROCEDURE

Gegevens aanvrager

Op 28 februari 2019 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een aanvraag van:

- Bed & Breakfast Holten, Dorpsstraat 47 in Holten.

De aanvraag gaat over Dorpsstraat 47 in Holten, op het perceel kadastraal bekend gemeente Holten, sectie F, nummer 2516.

De aanvrager heeft de heer [REDACTED] van Craeft Advies, gevestigd Schoolweg 9, 3852ZA Ermelo gemachtigd om namens hem op te treden.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- Gebruik van het bijgebouw als Bed & Breakfast.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 Bor van het Besluit omgevingsrecht zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Aanvraag, procedure en zienswijze (uitgebreid)

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij op 12 maart 2019 conform artikel 3.8 Wabo van de aanvraag kennis gegeven in het Rijssen-Holtens Nieuwsblad.

Op 4 juni 2019 is het ontwerpbesluit gepubliceerd in het Rijssen-Holtens Nieuwsblad en de Staatscourant. Wij hebben een ieder de gelegenheid geboden om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er is één zienswijze ingekomen. In de bijgevoegde "Zienswijzennota Aanvraag omgevingsvergunning gebruik bijgebouw als Bed & Breakfast Dorpsstraat 47 in Holten" zijn de ingediende zienswijzen samengevat, inhoudelijk beantwoord en is aangegeven op welke manier de zienswijzen gevolgen hebben voor de besluitvorming (zie Bijlage 1).

VOORSCHRIFTEN

BOUW

1.1 Algemeen

1.1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening van de gemeente Rijssen-Holten (inclusief 15e wijzigingen) en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.1.2

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

1.1.3

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.1.4

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.1.5

Op de vlonder bij het bijbehorende bouwwerk waar de Bed & Breakfast kamer Uutkiek is gevestigd moet na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een erfafscheiding worden gerealiseerd van 2 meter hoog gemeten van de bovenkant van vlonder. Deze erfafscheiding moet in stand worden gehouden. De erfafscheiding moet 'groen' worden uitgevoerd in de vorm van beplanting (al dan niet in bakken).

1.2 Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld:

Werkzaamheid	Wanneer	Wanneer
Aanvang van het werk	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 3 werkdagen voor de start van het werk
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

U kunt contact opnemen met een medewerker van het Team Ruimte | Toezicht en Ondersteuning. Dit kan telefonisch via (0548) 854 838 of via e-mail wabo@rijssen-holten.nl.

INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN

BOUWEN

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit 'bouwen' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

- De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.
- De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Rijssen-Holten (inclusief 15e wijziging). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.
- De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Kern Holten 2010" is vastgesteld en waarbij het perceel de bestemming "Wonen - Karakteristiek (artikel 19)" heeft. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat, in artikel 19.1 staat beschreven dat de voor Wonen – Karakteristiek aangewezen gronden zijn bestemd voor de onder a t/m h genoemde bestemmingsomschrijvingen een Bed en Breakfast past niet binnen deze criteria. Daarnaast staat in artikel 19.2.3 onder b, beschreven dat de goothoogte van bijgebouwen niet meer dan 3,5 m mag bedragen. Uw plan voldoet hier niet aan omdat de goothoogte 5,1 m bedraagt. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij met toepassing van artikel 2.12 Wabo verleend kan worden. Hierna, onder het kopje 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', leest u onze overwegingen over dat onderdeel.
- Uw aanvraag hebben wij voorgelegd aan de stadsbouwmeester van onze gemeente. Deze heeft het plan beoordeeld aan de criteria zoals vastgelegd is in de "Welstandsnota Rijssen-Holten". Hij is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen met dit advies instemmen.

HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Inleiding

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo kan de omgevingsvergunning volgens artikel 2.12 Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking,
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Een toetsing hieraan heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Het bestemmingsplan zelf biedt geen afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan medewerking verleend kan worden aan het bouwplan.

Gebruik van het bouwwerk

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2° van de Wabo in combinatie met artikel 4 van Bijlage II van het Bor kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de regels van het bestemmingsplan.

In het Planologisch afwijkingsbeleid gemeente Rijssen-Holten 2019 staat onder artikel 4.11 beschreven dat van het gebruik van bouwwerken kan worden afgeweken indien het plan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing is hieronder toegevoegd. Hieraan wordt toepassing gegeven in combinatie met de vastgestelde Beleidsnota Bed & Breakfast Rijssen-Holten 2019. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Goothoogte

Het door u ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van de regels van het bestemmingsplan omgevingsvergunning verlenen indien het plan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing is hieronder toegevoegd. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Ruimtelijke onderbouwing

1.1.1 Structuurvisie Rijssen-Holten 2012

De structuurvisie onderscheidt in totaal 12 projectprogramma's. Het perceel behoort tot projectprogramma 2: Recreatief centrum Holten en projectprogramma 14: Bestaand wonen. Aangezien het hier niet gaat om de bouw van een woning is projectprogramma 14 hier niet van belang. Het projectprogramma: recreatief centrum Holten is onder meer terug te vinden in de visie 'Heerlijk Holten'. Het doel van deze visie is het centrum van Holten, de aansluitende stationsomgeving, bedrijventerrein de Kol en de Holter Enk dusdanig te herontwikkelen dat het dorp Holten (zelfstandig) toeristisch weer op de kaart komt te staan.

Het realiseren van een Bed & Breakfast past binnen de doelstelling van de structuurvisie.

1.1.2 Heerlijk Holten

Heerlijk Holten is de visie van de gemeente Rijssen-Holten gericht op de toekomst van Holten, waarbinnen Holten uitgroeit tot aantrekkelijke pleisterplaats voor toeristen en bewoners. De omgeving van Holten is doorspekt met een scala aan toeristische trekpleisters: De Holterberg, met het Natuurdiorama Holterberg, de camping Holterberg en diverse toprestaurants. De Waerdenborch, Outdoors Lodge dichtbij de A1, vakantiepark Landal Twenhaarsveld aan de rand van Holten en mogelijkheden voor uitstapjes op het gebied van natuur, cultuur en sport. Deze trekpleisters en de aanwezige kenmerken zijn een absolute meerwaarde voor Holten, maar de aanwezigheid van deze elementen alleen is niet voldoende om Holten naar een hoger plan te tillen. Eén van de drie hoofddoelen uit de visie Heerlijk Holten is dat er zorg gedragen wordt voor een kwalitatieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit en de recreatieve functie van het centrum, passend bij de schaal van Holten.

Het realiseren van een Bed & Breakfast past binnen de doelstelling van 'Heerlijk Holten'.

1.1.3 Nota Bed & Breakfast 2019

Bij de beoordeling van dit verzoek is het initiatief getoetst aan de voorwaarden uit de Nota Bed & Breakfast 2019. Deze nota is recent door het college van burgemeester vastgesteld en biedt handvaten bij de beoordeling van initiatiefnemers voor een Bed & Breakfast.

De twee Bed & Breakfast kamers zijn gevestigd op een perceel met een woonbestemming (Wonen – karakteristiek). De exploitanten zijn volgens het GBA de bewoners van het huis waarin en waarbij de Bed & Breakfast ruimten gevestigd zijn. Binnen de genoemde bestemming is de grond bestemd voor wonen. Voor de Bed & Breakfast ruimten wordt gebruik gemaakt van bestaande legaal aanwezige bebouwing. Het hoofdgebouw en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Het perceel van de initiatiefnemers heeft een oppervlakte van 983 m². De aanvraag voldoet aan de maximaal toegestane oppervlakte, het percentage BVO, de gastenkamers en het aantal personen dat er de nota als uitgangspunten formuleert. De exploitanten geven aan zich alleen te richten op gasten voor kortdurend verblijf, verblijf van maximaal 7 nachten. Gezien de opzet van het perceel en de doorgaande weg waaraan het perceel gelegen is kan worden geconcludeerd dat de Bed & Breakfast ruimten geen nadelige gevolgen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Daarnaast vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Er is voor de woning voldoende gelegenheid om te parkeren.

Het perceel aan de oostkant van de initiatiefnemers betreft een bedrijfsperceel, het perceel aan de westkant van de initiatiefnemers betreft een woonperceel. Om te zorgen dat de Bed & Breakfast ruimten geen nadelige gevolgen voor het woon-, leef- en werkmilieu in de omgeving kunnen veroorzaken worden er aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbonden. Bij de Bed & Breakfast ruimte 'de Uutkiek' moet een erfafscheiding gehandhaafd/aangelegd worden waardoor er vanaf de vlonder bij het bijgebouw geen inzicht op het westelijke buurtperceel (nr. 49) is. Dit kan een kunstmatige erfafscheiding op de vlonder zijn, of een natuurlijke erfafscheiding (bijvoorbeeld een heg) op de begane grond. Juist omdat deze Bed & Breakfast ruimte zich op de verdieping bevindt is het van belang deze erfafscheiding aan te leggen/handhaven om overlast te voorkomen. In de voorschriften worden de exacte eisen opgenomen.

Het realiseren van een volwaardige keuken is niet toegestaan. De huidige bestaande keuken in de Bed & Breakfast ruimte 'de Uutkiek' zal onklaar gemaakt moeten worden. Een Bed & Breakfast wordt gedefinieerd als een kleinschalige overnachtingsmogelijkheid waarbij een bed en ontbijt ter beschikking wordt gesteld. Voor een kortdurend verblijf is een volwaardige keuken niet nodig. Het onklaar maken van de bestaande keuken voorkomt permanente bewoning en langdurige verhuur.

Het realiseren van een Bed & Breakfast past na het onklaar maken van de volledige keuken binnen de nota Bed & Breakfast 2019. Verder wordt een voorschrift opgenomen over het realiseren van een erfafscheiding op de vlonder.

1.1.4 Goothoogte bijgebouw

Het perceel van de initiatiefnemers betreft een locatie nabij het centrumgebied van Holten. De locatie is dichtbij de Smidsbelt en heeft als een van de weinige percelen dichtbij het centrum van Holten een breed uitzicht over de Holterberg. Het perceel ligt aan de achterzijde vrij van bebouwing doordat het grenst aan de spoorweg met daarachter open landschap. Hierdoor is de Holterberg en de Holterenk goed zichtbaar. Dit tezamen, het uitzicht en de locatie nabij het centrum, maakt dat het een zeer unieke zichtlocatie is.

Met een afwijking van 0,55 meter van de goothoogte wat is gegeven in het vigerende bestemmingsplan is dit een minimale afwijking en kan worden gezien als ondergeschikte wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan bij recht toe laat. Daarbij is er in voorschrift 1.1.5 gekozen voor het aanleggen/in stand houden van een (groene) erfafscheiding om overlast tot de omgeving te beperken.

1.1.5 Conclusie

Zowel uit de structuurvisie en het visiedocument Heerlijk Holten blijkt is een overnachtingsmogelijkheid zoals een Bed & Breakfast nabij het centrum van Holten een welkome toevoeging. De locatie betreft een uniek gelegen perceel nabij het centrum van Holten met een vrij uitzicht op de Holterberg. Juist om de link tussen het dorp en de berg te versterken is afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning hier wel gewenst. Tot slot past het verzoek binnen de nota Bed & Breakfast 2019, mits er wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- Verblijfsruimte 2 (de "wachtkamer") wordt gesloten. Dit in verband met ondergeschiktheid aan de woonfunctie en de overschrijding van de totale oppervlakte.
- Het handhaven/aanleggen van een erfafscheiding op de vlonder of begane grond waardoor er geen inzicht meer is op naastgelegen westelijke woonperceel (nr. 49).
- De keuken bij de Verblijfsruimte 3 (de "Uutkiek") wordt onklaar gemaakt.

Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing

Oppervlakte Bed & Breakfast/ BVO

In artikel 5.1 van de gemeentelijke Beleidsnota Bed & Breakfast 2019 staat beschreven dat de woonfunctie te allen tijde ondergeschikt dient te blijven aan de woonfunctie. De accommodatie is toegestaan in de woning en (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken. Voor de maximale maatvoering en omvang van de Bed & Breakfast accommodatie geldt het volgende:

	Binnen stedelijk gebied (percelen kleiner dan 800 m2)	Binnen stedelijk gebied (percelen vanaf 800 m2)
Maximaal percentage BVO van de woning	40 %	40%
Maximale oppervlakte in de woning, aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken	80 m2	100 m2
Maximaal aantal gastenkamers	2	3
Maximaal aantal personen	5	6

Een toetsing hieraan heeft plaatsgevonden conform de NEN2580-normering, hierbij is in ogenschouw genomen dat het (extra) dikke muren (0,38 m) zijn, vanuit de historie van het voormalige bankgebouw. Dezelfde NEN2580-normering rekent aanliggende ruimtes tot het hart van de scheidingsmuur, hiervan wordt in deze situatie gebruik gemaakt.

Het perceel bedraagt 983 m2. Er is dus maximaal 100 m2 aan Bed en Breakfast toegestaan.

Ruimte	Onderverdeling	Oppervlakte
Verblijfsruimte 1	Beganegrond	26,75
	Kelder (Badkamer)	17,9
	Entree	2,87 (11,85 m2 /100 x 24,25%)
	Subtotaal	47,52 m2
Uutkiek	Verblijf	47,93 m2
	Vlonder	5,19 (21,42 m2 /100 x 24,25%)
	Subtotaal	52,71 m2
	Totaal	100,23 m2

In de NEN 2580 staat in tabel 1 beschreven dat oppervlaktes groter dan 100 m2 moet worden afgerond op geen cijfers achter de komma. Hiermee voldoet de Bed en Breakfast aan deze criteria.

Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein en moet voldoen aan de parkeernorm voor hotel en pension zoals vastgelegd in het "parapluplan parkeernormen" van de gemeente Rijssen-Holten 2018. Op basis van deze parkeernorm is er voor de aanvraag een totale behoefte van (rest beb. kom 5,7/10 = 0,57 x 2 kamers) 1,14 parkeerplaatsen en 1,8 parkeerplaatsen voor de woning. De situatietekening laat zien dat er 3 motorvoertuigen op eigen terrein geparkeerd kunnen worden. Het verzoek voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeernorm.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels RO' zijn er ten aanzien van deze activiteiten geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

BIJLAGE: ACTIES

Deze bijlage bevat een beknopte weergave van directe acties die uitgevoerd moeten worden op grond van de vergunning. Bij iedere actie is het nummer van het voorschrift in de vergunning en de frequentie vermeld. Het uitvoeren van deze acties houdt niet in dat hiermee is voldaan aan alle voorschriften van de vergunning.

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Gereedkomen 2 maand na verlenen vergunning | plaatsen groene erfafscheiding |
| 2 | Voor 1 november 2019 conform boekingen | Verblijfsruimte 2 (de "wachtkamer") wordt gesloten. |
| 3 | Gereedkomen 2 maand na verlenen vergunning | De keuken bij de Verblijfsruimte 3 (de "Uutkiek") wordt onklaar gemaakt. |

Bijlage 1: Zienswijzennota

1. Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 5 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn is er één zienswijze ingediend.

De zienswijze wordt inhoudelijk behandeld in de bijgevoegde "Zienswijzennota Aanvraag omgevingsvergunning gebruik bijgebouw als Bed & Breakfast Dorpsstraat 47 in Holten", die deel uitmaakt van de beschikking.

2. Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd. Op verzoek van de initiatiefnemer is het ingediende bouwplan aangepast. Dit om vanwege de ingekomen zienswijze de indiener daarvan tegemoet te komen in zijn bezwaren. De initiatiefnemer heeft op 29 november 2019 de volgende stukken toegevoegd aan het omgevingsloket: gewijzigde bestektekening, technisch blad, statische berekening en Epc berekening.

De gewijzigde bestektekening laat zien dat de huidige vlonder zal worden aangepast, en op een afstand van 2 meter uit de perceelgrens wordt gerealiseerd. Hiermee wordt inkijk zoals beschreven in punt 7 van de zienswijze verminderd. In punt 9 wordt ingegaan op het ontbreken van een EPC berekening en statische berekening. Deze heeft initiatiefnemer ter bevordering van de procedure op eigen initiatief alsnog laten uitvoeren, hierop hebben wij de stukken inhoudelijk beoordeeld aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 en akkoord bevonden.

Op 10 december 2019 hebben wij het gewijzigde bouwplan voorgelegd aan de stadsbouwmeester van onze gemeente. Deze heeft het plan beoordeeld aan de criteria zoals vastgelegd is in de "Welstandsnota Rijssen-Holten". Hij is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen met dit advies instemmen.