

## Omgevingsvergunning

Registratienummer OU11/0094/OV

---

Burgemeester en wethouders hebben op 8 oktober 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van mevrouw [REDACTED], voor een project op het perceel, kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie A, nummer 3573, plaatselijk bekend IJsseldijk-Noord 235a, 2935 BP te Ouderkerk aan den IJssel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OU11/0094/OV.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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

Onderdeel van het besluit vormt de algemene bijlage behorend bij de omgevingsvergunning met registernummer OU11/0094/OV.

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen 8 oktober 2011;
- Ruimtelijke onderbouwing "Het Bonte Varken, gastenverblijf, kleinschalige vergaderruimte, workshops";
- Situatietekeningen;
- Situatiefoto's.

### Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van dit besluit.

### Bezwaarclausule

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende binnen zes weken, te rekenen vanaf de dag na verzenddatum van het besluit, daartegen bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Ouderkerk.

Het bezwaar dient te bevatten: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de gronden van bezwaar.

De werking van het besluit wordt door het indienen van het bezwaar niet geschorst. Indien tegen het besluit van burgemeester en wethouders bezwaar is gemaakt, kan de Voorzieningenrechter van de rechtbank te Den Haag, op verzoek van de indiener van het bezwaarschrift, een voorlopige voorziening treffen, indien er veel belang bij is dat dit besluit niet in werking treedt. Bij het verzoek dient een afschrift van het bezwaarschrift te worden overgelegd. Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt van de indiener griffierecht geheven.

Een voorlopige voorziening kan ook digitaal worden gevraagd bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Ouderkerk aan den IJssel, 12 januari 2012

Burgemeester en wethouders van Ouderkerk,  
Namens dezen in mandaat besloten door het hoofd van de afdeling Extern beleid en dienstverlening,



**Algemene bijlage behorend bij de omgevingsvergunning met registratienummers OU11/0094/OV**

**Inhoudsopgave**

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor een project op het perceel, kadastraal bekend gemeente sectie A, nummer 3573, plaatselijk bekend IJsseldijk-Noord 235a, 2935 BP te Ouderkerk aan den IJssel.

Procedureel.....	4
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.....	5

## Procedureel

### Gegevens aanvrager

Op 8 oktober 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

- [REDACTED]

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

- het wijzigen van de gebruiksfunctie van een bijgebouw (voormalige koeienstal) in een medegebruik primair als kleinschalige bed & breakfast en secundair als kleinschalige vergaderruimte en ruimte voor het geven van workshops.

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

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Als één of meer van bovengenoemde omgevingsaspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. Er zijn geen stelsels aangehaakt.

### Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder 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 Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

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

### Verdaging

Bij besluit van 1 december 2011 is de termijn waarbinnen een beslissing moet worden genomen verdaagd met zes weken. De aanvrager is bij brief, verzonden op 1 december 2011 over het verdagingbesluit geïnformeerd.



**Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)**

### *1. Voorschriften*

Ten aanzien van de nevenfuncties gelden de volgende voorwaarden en/of verplichtingen:

1. het gebruik van het bijgebouw ten behoeve van de nieuwe functies is in omvang ondergeschikt aan de woonfunctie.
2. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van het gastenverblijf bedraagt maximaal vier.
3. het aantal nachten dat gebruik gemaakt wordt van het gastenverblijf bedraagt maximaal 20 per jaar.
4. het recreatief verblijf in de accommodatie is kortdurend, seizoenrecreatie of wonen is niet toegestaan, in principe zijn de gasten gedurende de dag niet aanwezig.
5. het aantal personen dat gelijktijdig een vergadering en/of workshop bezoekt bedraagt maximaal twaalf.
6. het aantal vergaderingen en/of workshops bedraagt maximaal vijf per jaar.
7. auto's, fietsen en andere vervoermiddelen van gasten en bezoekers worden uitsluitend op het eigen terrein geparkeerd.
8. de afstand van een als terras aan te wenden gedeelte van de buitenruimte, gemeten tot een woning op een buurperceel, bedraagt ten minste tien meter.
9. alcoholische dranken worden niet verstrekt.
10. het bijgebouw kan niet eerder ten behoeve van de nieuwe functies in gebruik genomen worden dan nadat de ambtenaar van het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard, die is belast met het toezicht op het bouwen (telefonisch bereikbaar tussen 8 en 9 uur onder nr. 0180 - 514455), heeft vastgesteld dat het bouwwerk voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening Ouderkerk 2010 en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.

### *2. Overwegingen*

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het plan is gesitueerd in het plangebied van het bestemmingsplan "Ijsseldijk-Noord 2005" van de gemeente Ouderkerk, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2007.
- het bijgebouw op de plankaart is gesitueerd op gronden met een bestemming "Woondoeleinden" (artikel 6) welke gronden primair bestemd zijn voor woningen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven tenzij ter plaatse op de plankaart een aanduiding voorkomt.
- op grond van artikel 25 van de planregels het verboden is de gronden of de bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

- op grond van artikel 2.1 van de Wabo het verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.
- op grond van artikel 2.10 van de Wabo een omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.
- het plan in beginsel niet voldoet aan de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 6) maar volledig past binnen de "Beschrijving op hoofdlijnen ten behoeve van alle bestemmingen in het plangebied" (artikel 4) van het bestemmingsplan "Ijsseldijk-Noord 2005" van de gemeente Ouderkerk, waar in het eerste lid de recreatieve ontwikkeling van de bebouwingslinten en zellingen als een hoofddoelstelling wordt benoemd en in het vierde lid wordt gesteld dat uitgaande van de draagkracht van het gebied extensieve vormen van dagrecreatie, als wandelen en fietsen met een bijbehorend adequaat ontsluitingsstelsel zullen worden bevorderd en de aanwezige intensieve recreatieve voorzieningen als zodanig in het plan zijn opgenomen;
- het plan past binnen de "Visie recreatie Krimpenerwaard" vastgesteld door het algemeen bestuur van het Natuur- en Recreatieschap Krimpenerwaard op 12 juni 2007.
- het plan in overeenstemming is met het "Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme K5 2008-2013" vastgesteld door de Krimpenerwaardraad op 3 juli 2008.
- het plan in overeenstemming is met het "Uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme K5 2011-2013" vastgesteld door de Krimpenerwaardraad op 7 juli 2011.
- Het plan in overeenstemming is met het aangepaste voorkeursmodel voor de Structuurvisie Ouderkerk 2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 september 2011, waarin als ambitie is opgenomen dat initiatieven tot exploitatie van bijvoorbeeld "theehuisjes" en "bed and breakfast" bij voorkeur op of in de onmiddellijke omgeving van Lageweg, worden ondersteund.
- het plan niet past binnen de beleidsregel Bed & Breakfast, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 26 augustus 2008, op grond waarvan het exploiteren van een bed & breakfast in overeenstemming met het bestemmingsplan wordt geacht indien dit onder meer plaatsvindt in de bestaande woning, echter niet in een vrijstaand bijgebouw.
- de aanvrager een ruimtelijke onderbouw voor het plan heeft ingediend waarin onder meer de kleinschaligheid van de gevraagde nevenfuncties nader is geduid.
- op grond van artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 2° van de Wabo, van het bestemmingsplan kan worden afgeweken voor het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. binnen de bebouwde kom, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>.
- de lintbebouwing langs de Ijsseldijk-Noord voor de verlening van ontheffing voor het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, is aangemerkt als bebouwde kom in het aanwijzingsbesluit van het college van burgemeester en wethouders van 10 februari 2009.
- het gelet op de omvang en ligging van de locatie in relatie tot de gebruiksfunctie van de aangrenzende percelen noodzakelijk is de schaal van gevraagde nevenfuncties nader te reguleren ter voorkoming van ongewenste druk op de omgeving zodat een blijvend kwalitatief woon-, leef- en werkmilieu voor de direct omwonenden verzekerd is.



Referentienummer

0411/0094/0V

Datum ontvangst

8-10-2011

12 JAN 2012

Gewaarmerkt door

het Gemeentebestuur van Ouderkerk  
hoofd afdeling EBD

0411/0094/0V

Formuliersversie  
2011.01

## Aanvraaggegevens

Aanvraagnummer	206737
Aanvraagnaam	Aanvraag buitenplanse ontheffing
Uw referentiecode	-
Ingediend op	08-10-2011
Soort procedure	Uitgebreide procedure
Projectomschrijving	Beoogd gebruik van bijgebouw is verhuur als gastenverblijf en vergader/workshopruimte. Aanvraag voor ontheffing planologisch strijdig gebruik conform Bijlage II Bor artikel 4 lid 1.b.
Opmerking	N.a.v. het gesprek met wethouder Ria Boere en ambtenaar [REDACTED] d.d. 30-9-2011 zenden wij u hierbij de aanvraag voor een buitenplanse ontheffing. Wij zien uw reactie graag tegemoet. Met vriendelijke groet, [REDACTED] en [REDACTED]
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Ja
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
<b>Bevoegd gezag</b>	
Naam:	Gemeente Ouderkerk
Bezoekadres:	Dorpsstraat 42
Postadres:	Postbus 3018 2935 ZG Ouderkerk aan den IJssel
Telefoonnummer:	0180-681055
Faxnummer:	0180-683037
E-mailadres algemeen:	info@ouderkerk.nl
Website:	www.ouderkerk.nl
Contactpersoon:	ing [REDACTED]

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen





Formuliersversie  
2010.02

# Aanvrager

## 1 Persoonsgegevens aanvrager

Burgerservicenummer [REDACTED]

Geslacht  Man  
 Vrouw  
 Weet niet

Voorletters [REDACTED]

Voorvoegsels [REDACTED]

Achternaam [REDACTED]

## 2 Verblijfsadres

Postcode [REDACTED]

Huisnummer [REDACTED]

Huisnummertoevoeging [REDACTED]

Straatnaam [REDACTED]

Woonplaats [REDACTED]

## 3 Correspondentieadres

Adres IJsseldijk Noord 235-a  
2935BP OUDERKERK AAN DEN IJSSEL

## 4 Contactgegevens

Telefoonnummer [REDACTED]

E-mailadres [REDACTED]

# Locatie

## 1 Adres

Postcode	2935BP
Huisnummer	235
Huisnummertoevoeging	a
Straatnaam	Ijsseldijk Noord
Plaatsnaam	OUDERKERK AAN DEN IJSSEL
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Toelichting op locatie	-

## 2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input checked="" type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input type="checkbox"/> Anders
-----------------------------------	---

# Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## 1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Op basis van het bestemmingsplan/beleidsregel B&B is het niet toegestaan een bijgebouw te verhuren als gastenverblijf/vergaderruimte.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Het bijgebouw wordt thans gebruikt als hobby ruimte/gastenverblijf in de prive sfeer.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Beoogd gebruik is verhuur van bijgebouw als gastenverblijf en vergader/workshopruimte.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Aangezien het kleinschalig gebruik betreft (niet meer dan vier personen, igv gastenverblijf en maximaal twaalf personen igv vergader/workshopruimte) en er voldoende parkeerruimte voorhanden is, zijn er geen gevolgen voor de ruimtelijke ordening.

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee



# Bijlagen

Naam bijlage	Type	Datum ingediend	Status document
plattegrond parkeerplaatsen	Overzichtstekening	08-10-2011	In behandeling
plattegrond 2 inrichting	Overzichtstekening	08-10-2011	In behandeling
plattegrond 1 inrichting	Overzichtstekening	08-10-2011	In behandeling
foto 1 en 2 gebouw het bonte varken	Overig	08-10-2011	In behandeling
foto 1 en 2 parkeerplaatsen	Overig	08-10-2011	In behandeling
foto 3 en 4 parkeerplaatsen	Overig	08-10-2011	In behandeling
Plan definitief	Overig	08-10-2011	In behandeling
1286_001 bestemmingsplantekening	Situatietekening	08-10-2011	In behandeling

# GEMEENTE OUDERKERK

## Rapport aan college van B en W d.d. 26 augustus 2008

### Onderwerp

Beleidsregel Bed & Breakfast

Paraaf mandaathouder		Datum besluit		Reg. week	
-------------------------	--	------------------	--	--------------	--

	S	B	1 <sup>e</sup> W	2 <sup>e</sup> W	Class.nr.	
Conform					Reg.nr.	
Bespreken					Ingekome n	Paraaf afgehandeld
Opmerkingen BenW						

### Inhoud beslissing

### Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beleidsregel Bed & Breakfast waarin wordt vastgelegd dat:
  - Bed & Breakfast dient binnen de bestaande woning (burger of agrarische bedrijfswoning) gerealiseerd te worden, eventueel komen ook aangrenzende agrarische bedrijfsgebouwen in aanmerking en dus geen vrijstaande bedrijfsgebouwen;
  - Maximaal een nachtverblijf wordt verschaft aan niet meer dan vier personen;
  - Geen alcohol houdende drank wordt geschonken zonder vergunning.

Opsteller			Ja	Nee
Organisatie-eenheid	EBD	Openbaar		
Portefeuillehouder		Persbericht		
Paraaf 1 <sup>e</sup> leidinggevende		Website		
Paraaf 2 <sup>e</sup> leidinggevende		Begr.wijziging		

# GEMEENTE OUDERKERK

## Eerdere besluitvorming

### Inleiding

De gemeente Ouderkerk wordt regelmatig geconfronteerd met verzoeken voor het mogen exploiteren van een Bed & Breakfast. Deze beleidsregel dient ertoe om enkele algemene voorwaarden te stellen voor het zonder vergunning vestigen van Bed & Breakfast. Per onderwerp wordt bekeken aan welke voorwaarden een Bed & Breakfast moet voldoen.

### Probleemstelling

Het houden van een Bed & Breakfast is in de meeste gevallen niet te toetsen aan de voorschriften van de vigerende bestemmingsplannen.

### Plan van aanpak / oplossingsrichting

In dit advies wordt uitgegaan van de volgende algemene omschrijving: Bed & Breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie voor maximaal 4 personen en richt zich met name op de trekkende toeristen, die voor een kortdurende periode van één of enkele nachten een onderkomen zoeken. Het begrip 'kortdurend' is opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld seizoenrecreatie.

Bed & Breakfast dient binnen de bestaande woning gerealiseerd te worden, dat betekent dat de eigenaar in hetzelfde gebouw woont. Eventueel komen aangrenzende agrarische bedrijfsgebouwen ook in aanmerking maar geen vrijstaande bedrijfsgebouwen. De reden hiervan is dat het gevaar op de loer ligt dat bij beëindiging van de recreatieve invulling het bijgebouw onafhankelijk van het hoofdgebouw in gebruik kan worden genomen als solitaire woning. Een andere reden is dat er tegelijk ook weer de behoefte aan nieuwe bijgebouwen ontstaan.

#### Bestemmingsplannen

Het vestigen van een Bed & Breakfast is uitsluitend toegestaan op de in het bestemmingsplan aangegeven gebieden met een bestemming wonen of de mogelijkheid voor een agrarische bedrijfswoning. In het geval dat er een Bed & Breakfast wordt gevestigd binnen een bestemming mag de bestemming wonen of de agrarische bestemming niet in een overwegende mate worden aangetast.

#### Bouweisen

De onderkomens vallen niet onder speciale veiligheidseisen van de Woningwet en het Bouwbesluit die gelden voor verblijfsrecreatie omdat Bed & Breakfast wordt beschouwd als onderdeel van de woonfunctie.

#### Privaatrechtelijke eisen

Wanneer er activiteiten worden ondernomen zoals schoonmaken, verstrekken van linnengoed, ontbijt en het onderhouden van contacten met toeristische instanties voor het werven van gasten, is er sprake van een onderneming en dient de eigenaar van de woning zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel.

#### Parkeren

De kleinschaligheid van het vestigen van een Bed & Breakfast geeft geen aanleiding aan deze ondergeschikte functie een parkeernorm te verbinden. Gezien de doelgroep, wandelaars en fietsers, zal geen of nauwelijks sprake zijn van een extra parkeerdruk.

#### Horecavergunning

Er mogen geen alcoholhoudende dranken geschonken worden tegen een geldelijke vergoeding zonder een daartoe verleende vergunning.

#### Conclusie

Het exploiteren van Bed & Breakfast te beoordelen als zijnde in overeenstemming met genoemde



bestemmingen tenzij aan één van deze hierboven voorwaarden niet wordt voldaan is het vestigen van een Bed & Breakfast in Ouderkerk niet toegestaan.

**Resultaat overleg / inspraak**

<b>Intern</b>	Afdeling VROM
<b>Extern</b>	

**Consequenties plan van aanpak / oplossingsrichting**

<b>Financieel</b>	n.v.t.
-------------------	--------

<b>Personeel</b>	n.v.t.
------------------	--------

<b>Communicatie</b>	De beleidsregel te publiceren in de Postiljon.
---------------------	--

<b>Juridisch</b>	Er wordt geen inspraak geboden voor de vaststelling van deze beleidsregel. Er zijn ook geen (wettelijke) gronden voor. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de Algemene wet bestuursrecht en de inspraakverordening zijn niet van toepassing. Gelet op de aard van de beleidsregel en de onderhandelingspositie van de gemeente leent deze zich ook niet voor inspraak.
------------------	--

**Ambtelijke / bestuurlijke routing**

**Bijlagen**



## BEKENDMAKING

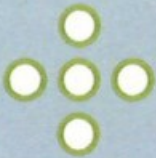
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar vergadering van 26 augustus 2008 besloten een beleidsregel "Bed & Breakfast" met een maximumcapaciteit van 4 personen vast te stellen en het toestaan daarvan, mits aan niet meer dan 4 personen tegelijkertijd een tijdelijk nachtverblijf wordt verschaft en er geen alcoholhoudende dranken worden geschonken zonder vergunning. Voor wat betreft het bestemmingsplan wordt een Bed & Breakfast, onder bepaalde voorwaarden, geschaard onder "wonen", mits de eigenaar wel in het pand zelf blijft wonen. Burgemeester en wethouders hebben besloten dit te beoordelen als zijnde in overeenstemming met genoemde bestemming.

De beleidsnotitie heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht de juridische status van beleidsregel en is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. De beleidsregel Bed & Breakfast treedt 4 september 2008 in werking en ligt ter inzage.









## Brandweer K5 Afdeling Pro-actie / Preventie

Postadres: Postbus 2507, 2940 AA Lekkerkerk

Bezoekadres: Bovenkerkseweg 17, 2821 XS Stolwijk

Tel. 0182 348555 Fax 0182 341325, E-mail brandweer@k5-gemeenten.nl



Datum : 8 december 2009  
Behandeld door :  
Doorkiesnummer :  
Onderwerp : **Ontvangstbevestiging Gebruiksmelding**  
Betreft bouwwerk : **IJsseldijk noord 379**  
Ons kenmerk : **2935CS379GM**  
Bijlage :

Verzenddatum : 14 oktober 2009

Geachte heer 

Hiermede bevestigen wij de ontvangst van uw gebruiksmelding voor Ensuitehoeve gelegen aan IJsseldijk noord 379 te Ouderkerk aan den IJssel. De melding is op 5 oktober 2009 bij ons binnengekomen en geregistreerd onder nummer 2935CS379GM. Bij verdere correspondentie verzoeken wij u dit nummer te vermelden.

De melding is getoetst aan de indieningvereisten zoals opgenomen in artikel 2.12.2. lid 4 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit). Daarbij is geconstateerd dat de melding voldoet aan alle gestelde eisen.

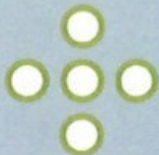
Dit betekent dat u voldaan heeft aan de meldingsplicht. Deze ontvangstbevestiging houdt niet in dat voldaan is aan de eisen met betrekking tot het brandveilig gebruik van uw bouwwerk. Hiervoor zal het bouwwerk te zijner tijd op brandveiligheid worden geïnspecteerd. Voor dit bezoek zal contact met u worden opgenomen voor het maken van een afspraak.

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende via bovenstaand doorkiesnummer.



tie





## Brandweer K5 Afdeling Pro-actie / Preventie

Postadres: Postbus 2507, 2940 AA Lekkerkerk

Bezoekadres: Bovenkerkseweg 17, 2821 XS Stolwijk

Tel. 0182 348555 Fax 0182 341325, E-mail brandweer@k5-gemeenten.nl

**K5** gemeenten

ONTVANGEN

9 DEC 2009

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
**Datum** : 8 december 2009  
**Behandeld door** : [Redacted]  
**Doorkiesnummer** : [Redacted]  
**Onderwerp** : Bevestiging brandveilig gebruik / gebruiksmelding  
**Betreft bouwwerk** : IJsseldijk noord 379  
**Ons kenmerk** : 2935CS379GM  
**C.C.** : [Redacted]

**Verzenddatum** : 8 december 2009

Geachte heer [Redacted]

Naar aanleiding van de door u op 5 oktober 2009 bij ons ingediende gebruiksmelding voor het in gebruik nemen of houden van het pand Ensuitehoeve / De Theetuin gelegen aan IJsseldijk noord 379 te Ouderkerk aan den IJssel ten behoeve van het gebruik van het bouwwerk als kamergewijze verhuur aan meer dan 5 personen en een High Tea zaaltje De Theetuin voor maximaal 20 personen heeft er op 2 december 2009 door [Redacted] een controle van het bouwwerk plaatsgevonden.

Daarbij is geconstateerd dat het gebruik en situatie van het bouwwerk in overeenstemming is met de door u ingediende melding. Tevens is geconstateerd dat de in de melding vermelde wijze van gebruik van het bouwwerk in relatie tot de beoogde gebruiksfunctie voldoende brandveilig gebruik is.

De volgende periodieke controle van het bouwwerk zal in 2011 plaatsvinden.

Voor de volledigheid willen wij er op attent maken dat indien u – al dan niet van tijdelijke aard - het bouwwerk in gebruik wil nemen met een andere gebruiksfunctie, u dit middels een nieuwe gebruiksmelding aan ons kenbaar dient te maken.

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende via bovenstaand doorkiesnummer.

[Redacted signature block]





# GEMEENTE OUDERKERK

## Rapport aan het hoofd EBD d.d. 01-12-2011

### Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan. Het betreft het aanwenden van een bijgebouw voor een B & B en vergader/workshopruimte op het perceel IJsseldijk-Noord 235a, 2935 BP Ouderkerk aan den IJssel, ontvangen 8 oktober 2011. (registernummer OU11/0094/OV)

Paraaf mandaathouder		Datum besluit	01-12-2011	Reg. week	48/3
----------------------	--	---------------	------------	-----------	------

	S	B	1° W	2° W	Class.nr.		
Conform					Reg.nr.		
Bespreken					Ingekomen		Paraaf afgehandeld
Opmerkingen BenW							

### Inhoud beslissing

### Voorgesteld besluit

Beslistermijn omgevingsvergunning verlengen met zes weken op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo

Opsteller			Ja	Nee
Organisatie-eenheid	EBD	Openbaar	X	
Portefeuillehouder		Persbericht		X
Paraaf 1° leidinggevende		Website		X
Paraaf 2° leidinggevende		Begr.wijziging		X



# GEMEENTE OUDERKERK

## Eerdere besluitvorming

n.v.t.

## Inleiding

Op 8 oktober 2011 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan. Het betreft het aanwenden van een bijgebouw voor een B & B en vergader en workshopruimte op het perceel kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie A, nummer 3573, plaatselijk bekend IJsseldijk-Noord 235a, 2935 BP Ouderkerk aan den IJssel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OU11/0094/OV.

## Probleemstelling

Voor het bouwplan is een omgevingsvergunning noodzakelijk.  
In het kader van deze aanvraag is advies gevraagd bij het Technisch Bureau in de Krimpenerwaard.  
Het advies van T.B.K. is nog niet ontvangen.

## Beslistermijn

Voor deze aanvraag geldt een beslistermijn van 8 weken. De uiterste datum om op deze aanvraag te beslissen is 3 december 2011. Dit is een fatale termijn.

Het is wel mogelijk deze termijn eenmalig te verlengen met zes weken.

## Plan van aanpak / oplossingsrichting

U wordt geadviseerd de beslistermijn te verlengen met zes weken op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo.

## Resultaat overleg / inspraak

Intern

Extern

## Consequenties plan van aanpak / oplossingsrichting

Financieel

Personeel

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Juridisch

Het verlengen van de termijn op grond van artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een voorbereidingshandeling. Het indienen van bezwaar of beroep tegen deze handeling is dan ook niet mogelijk op grond van artikel 6:3 Algemene wet bestuursrecht.

## Ambtelijke / bestuurlijke routing

n.v.t.

## Bijlagen

Achterliggende stukken







**Bij beantwoording datum en nummer vermelden**

Nummer : EBD/MZB/OU11/0094/OV  
Bericht op schrijven van :  
Behandeld door :  
Onderwerp : aanvraag omgevingsvergunning IJsseldijk-Noord 235a, Ouderkerk aan den IJssel.

Ouderkerk aan den IJssel, 1 december 2011

Geachte mevrouw

**VERZONDEN O 1 DEC 2011**

Op 8 oktober 2011 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten handelen in strijd met het bestemmingsplan. Het betreft het aanwenden van een bijgebouw voor een B & B en vergader en workshopruimte op het perceel kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel, sectie A, nummer 3573, plaatselijk bekend IJsseldijk-Noord 235a, 2935 CS Ouderkerk aan den IJssel. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer OU11/0094/OV.  
Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

**Verlengen beslistermijn**

Op 10 oktober 2011 hebben wij u meegedeeld dat de aanvraag in behandeling is genomen. De aanvraag wordt afgehandeld volgens de reguliere procedure.

Wij kunnen de termijn waarop een beslissing moet worden genomen eenmalig verlengen met maximaal 6 weken. Dit willen wij in uw situatie doen.

De beslistermijn voor deze aanvraag hebben wij op 1 december 2011 met toepassing van artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht eenmalig verlengd met zes weken.

**Publicatie**

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Postiljon.

**Geen bezwaar mogelijk**

Het verlengen van de termijn op grond van artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een voorbereidingshandeling. Het indienen van bezwaar of beroep tegen deze handeling is dan ook niet mogelijk op grond van artikel 6:3 Algemene wet bestuursrecht.



**Nadere informatie**

Informatie over de behandeling van de aanvraag is te verkrijgen bij de afdeling Bouwzaken, telefoon 0180-681055 dagelijks tussen 9.00 en 12.00 uur of 13.00 en 16.00 uur, mailadres: [omgevingsvergunning@ouderkerk.nl](mailto:omgevingsvergunning@ouderkerk.nl).

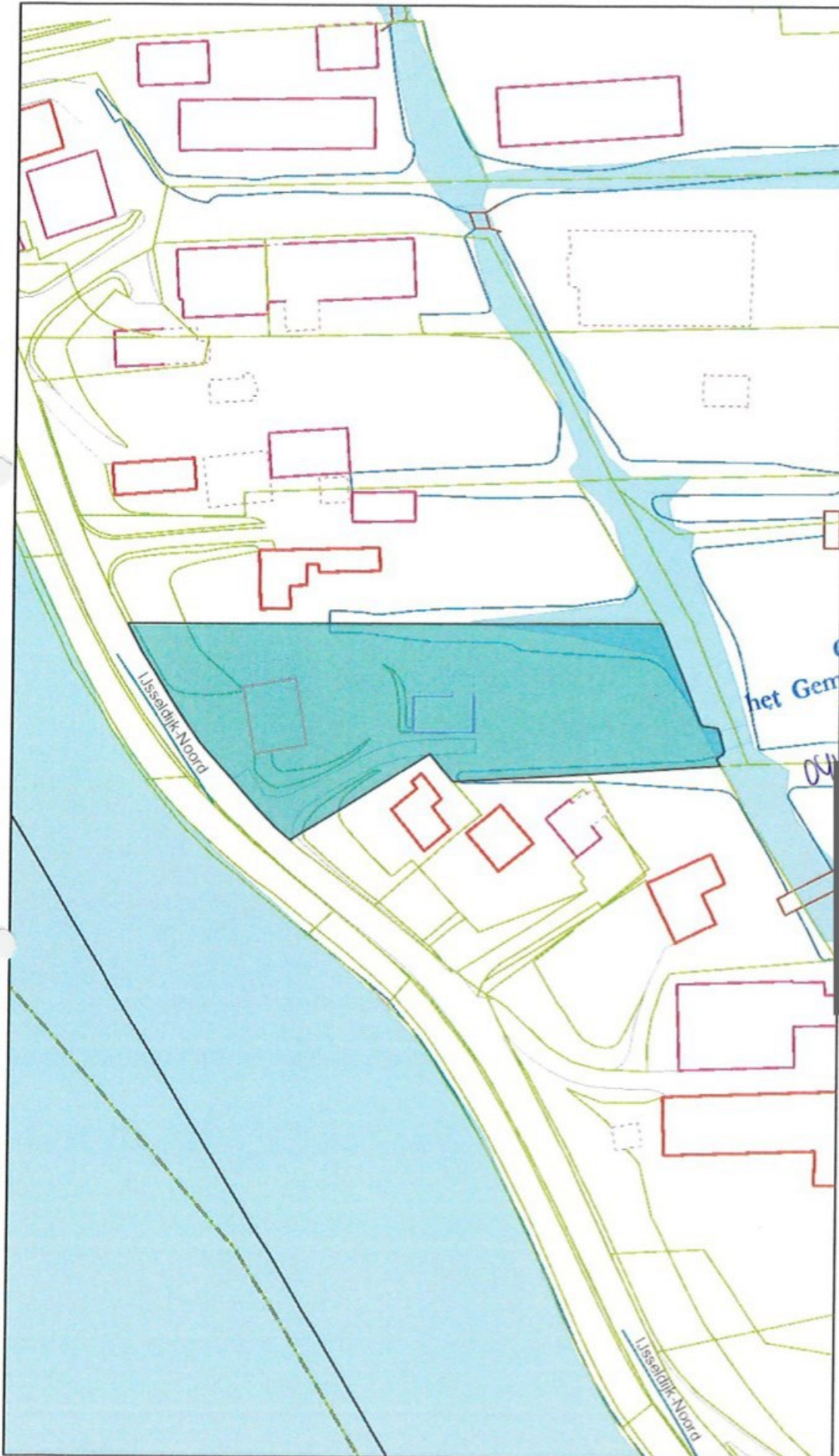
Hoogachtend,

ers van Ouderkerk,

heid en dienstverlening

# Situatietekening

Omgevingsvergunning registratienummer OU11/0094/OV



## Legenda

- beheergebied
- gbk\_straatnaam\_t
- gbk\_lijnen
  - overig
  - bebouwing
  - hoofdgebouw
  - bijgebouw
  - overige opstal
  - kunstwerk
  - voorgevel (vervallen)
  - tussenmuur
  - .. dakrand hoofdgebouw
  - .. dakrand bijgebouw
  - water
  - wegen
- KadastraalPerceel
  - CBS2009
  - Water
  - CBS2009

12 JAN 2012

Gevaarmerkt door  
het Gemeentebestuur van Ouderkerk  
hoofd afdeling EBD

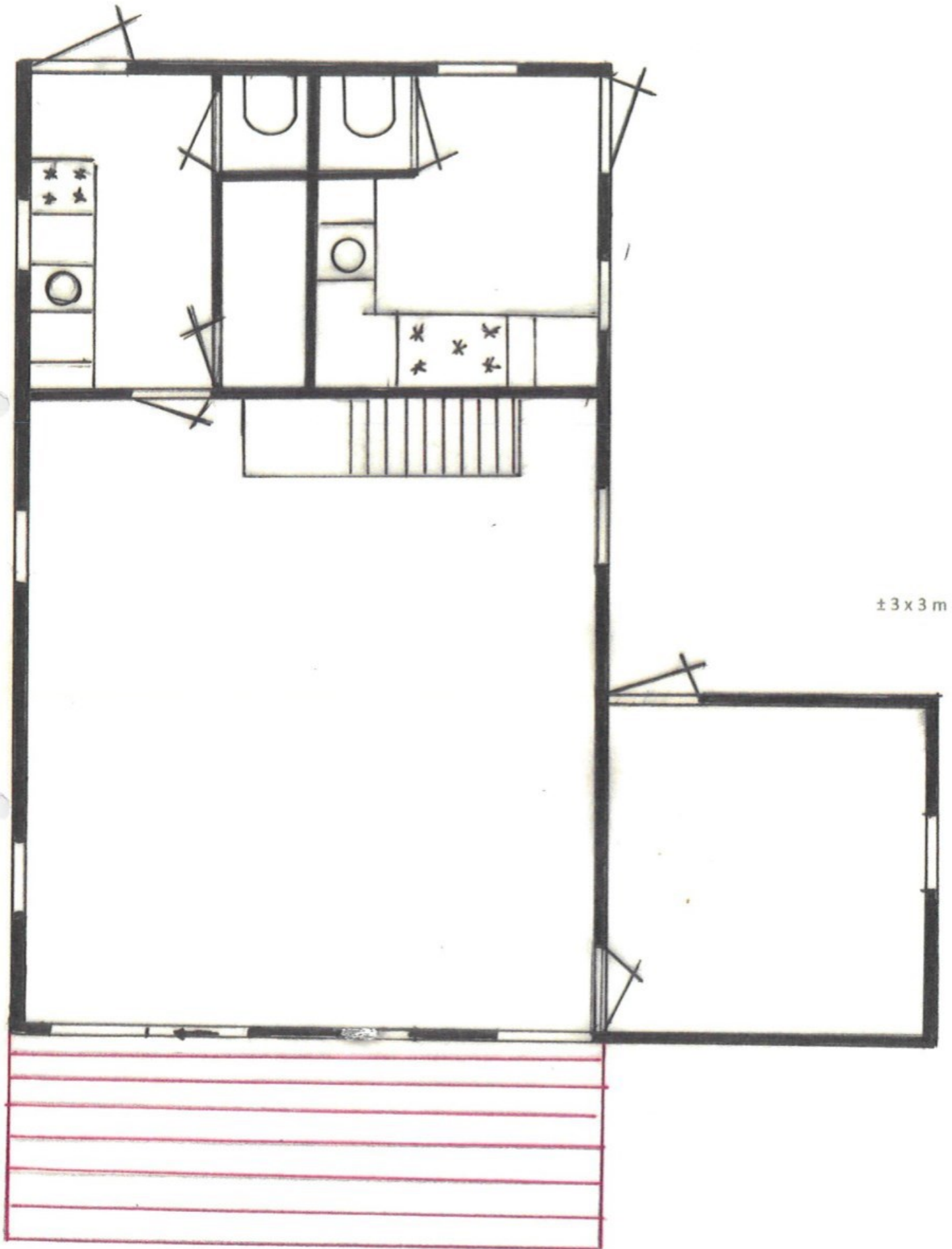


Auteur: Gemeente  
Datum: 12-01-2012  
Schaal: 1:1.000



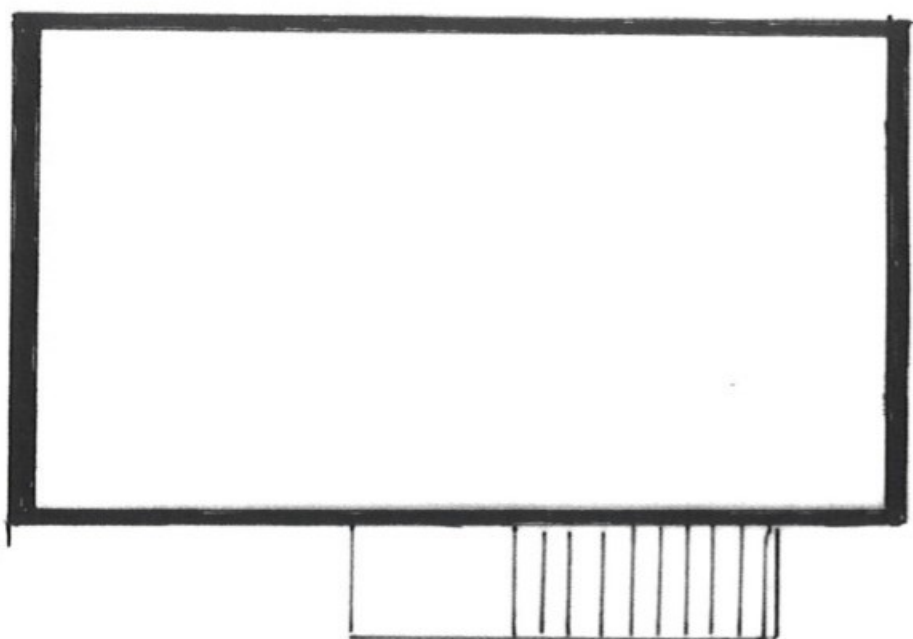


± 5,5 x 10 m



± 3 x 3 m

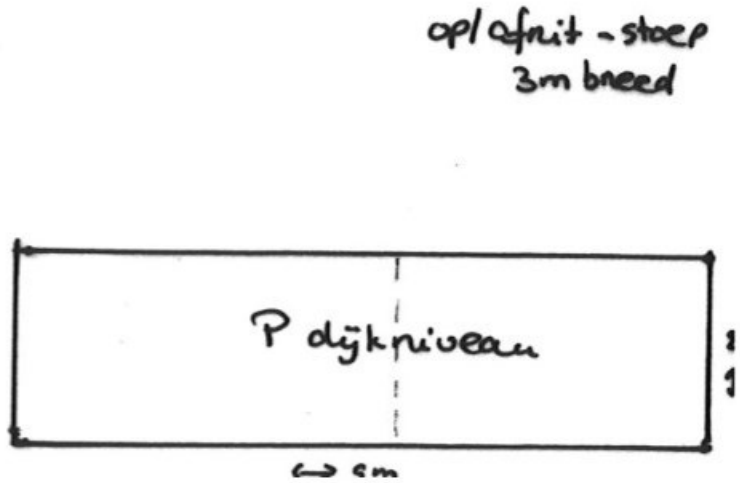
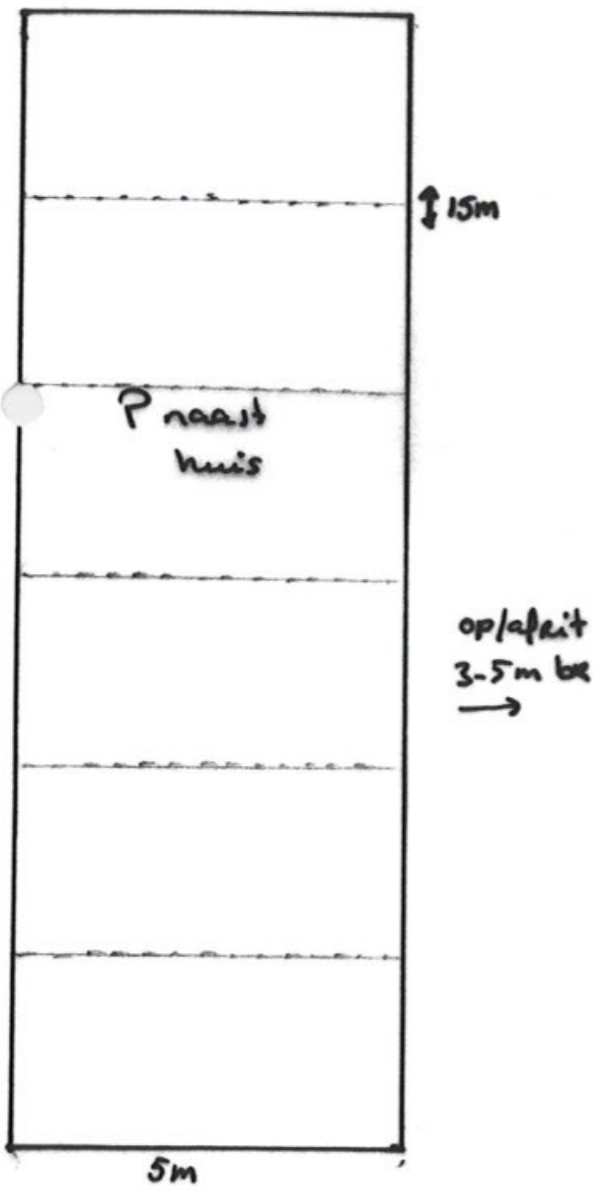
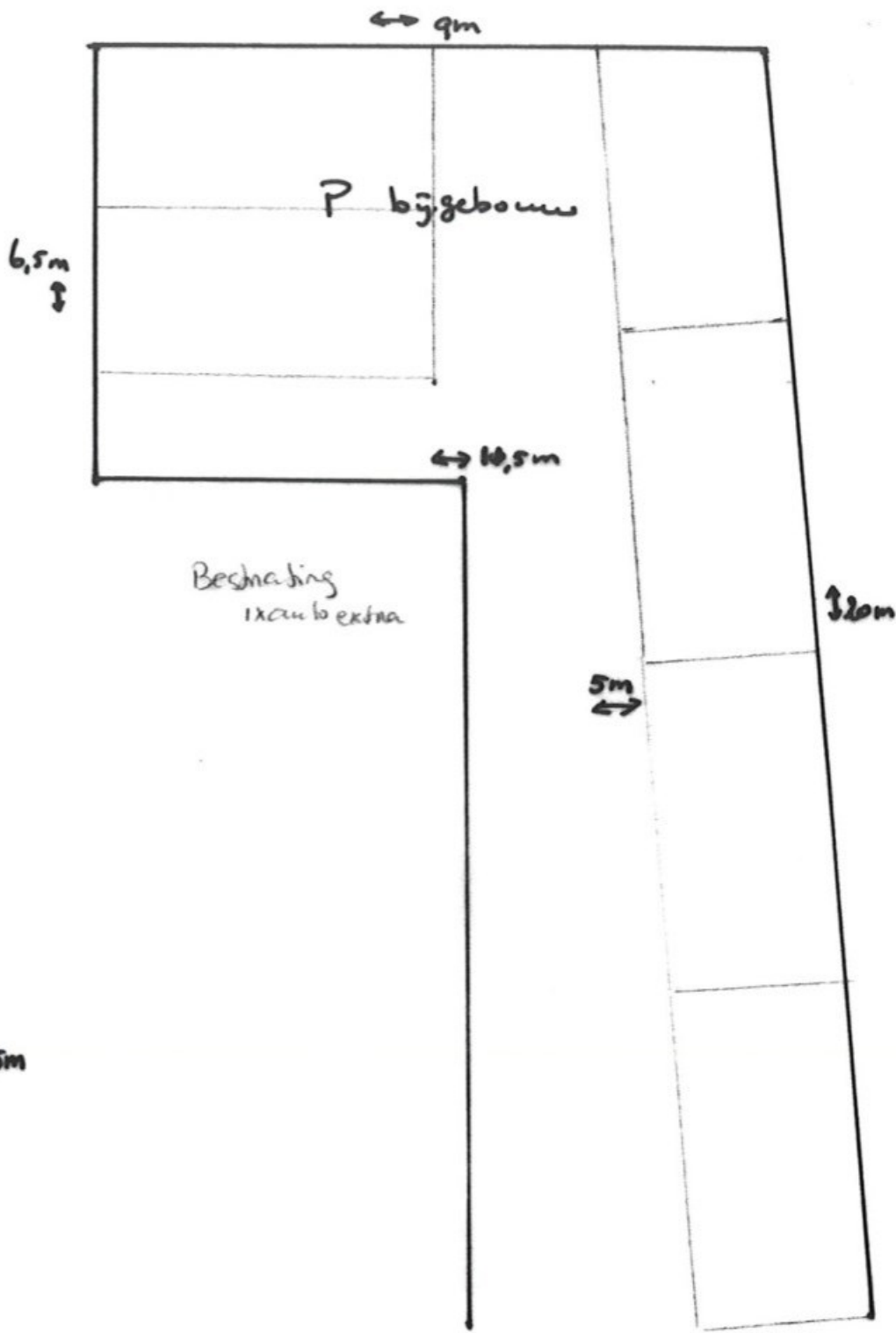




Open ruimte bereikbaar via vaste trap  $\pm 5,5 \times 3$  m









Mijn idee, goed idee



Een project van de Kamer van Koophandel  
en de gemeente Ouderkerk

Maak van uw idee uw bedrijf

**Het Bonte Varken**, gastenverblijf, kleinschalige vergaderruimte, workshops



12 JAN 2012  
Gewaarmerkt door  
het Gemeentebestuur van Ouderkerk  
O. H. / O. / hoofd afdeling EBD









## 1 Inleiding

Dit plan beschrijft de ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van een Bed and Breakfast aan de IJsseldijk Noord 235a te Ouderkerk aan den IJssel. Op termijn is het idee deze accommodatie tevens in te zetten voor kleinschalig gebruik als vergaderruimte en het geven van workshops.

De ruimtelijke onderbouwing hoort bij het verzoek tot meldingsplicht (wet op de ruimtelijke ordening) om een kleinschalige overnachtingaccommodatie te starten, gericht op het bieden van een mogelijkheid tot een toeristisch (ook zakelijk) en veelal kortdurend verblijf, met het serveren van ontbijt. Een Bed and Breakfast valt binnen de bestaande woonbebouwing en de daarbij behorende bij-, aan- en uitbouwen. De woning wordt door hoofdgebruiker bewoond en is aanwezig tijdens nachtverblijf.

Tevens is dit een verzoek tot kleinschalig gebruik van de accommodatie ten behoeve van vergaderen en het geven van workshops.

## 2 Aanleiding en doel

Wij hebben op ons achterliggende erf een bestaand bijgebouw dat op dit moment dienst doet als privé-gastenverblijf, hobbyruimte, tuinkeuken en opslag (zie bijlagen plattegrond).

Wij willen deze ruimte naast ons eigen gebruik, graag in eerste instantie in gaan zetten als ondergeschikte activiteit voor kleinschalig gebruik als Bed and Breakfast. In tweede instantie willen we de aanwezige ruimte benutten en gebruiken als kleinschalige vergaderruimte en workshops.

De bedoeling is maximaal 4 slaapplekken te bieden als Bed and Breakfast en maximaal 12 personen bij kleinschalig vergadergebruik en workshops.

Een kleinschalige Bed and Breakfast is nog niet gerealiseerd in Ouderkerk aan den IJssel en is een waardevolle aanvulling op een behoefte die past in de huidige structuurvisie Ouderkerk 2030. Het onderscheidend vermogen ligt in het feit dat het een vrijstaande accommodatie is met veel privacy waarbij de gasten kunnen genieten van een weids uitzicht en rust, gelegen in de Krimpenerwaard onderdeel van het 'Groene Hart', een natuur- en recreatiegebied ten zuiden van de stad Gouda en ten noorden van Rotterdam. Een betere combinatie is er niet: verblijven op het platteland met de stad Rotterdam en Gouda binnen handbereik.

## 3 Achtergrond

De structuurvisie Ouderkerk 2030 geeft aan het recreatief medegebruik van het landelijk gebied te willen bevorderen door het uitbreiden van b.v. lange afstand wandelroutes, fiets- en vaarroutes. De aanleg van nieuwe natuur (veenweidepact) in de Krimpenerwaard geeft meer ruimte om deze doelstelling te kunnen realiseren. Het zal daardoor aantrekkelijk worden voor recreanten te genieten van de rust en ruimte die de Krimpenerwaard biedt en daarbij Ouderkerk aan te doen. Door kortdurend verblijf te bieden wordt de recreant langer vastgehouden in de Krimpenerwaard en in de gelegenheid gesteld deze te verkennen en te beleven.

Dit geeft een positieve ontwikkeling aan de lokale economie, doordat er gebruik zal worden gemaakt van de plaatselijke middenstand en cultuurhistorische organisaties en instanties én voor het behoud van een uniek gebied binnen het Groene Hart. Het gebied heeft grote natuur- en landschapswaarden, ademt authenticiteit, ruimte en rust. De Krimpenerwaard is heel geschikt voor de zogenoemde 'extensieve recreatie': je komt weinig andere recreanten tegen en er zijn vooral veel wandel- en fietspaden waarmee je flinke afstanden kunt afleggen.

De gemeentelijke doelen worden hiermee gerealiseerd om dag- en verblijfsrecreatieve mogelijkheden te optimaliseren. Op deze wijze wordt er invulling gegeven op het stimulerend beleid om ruimtelijke mogelijkheden te scheppen in combinatie met de functionele waarden, waarbij recreatief medegebruik van het landschap als een harde voorwaarde is gesteld.

De Bed and Breakfast ligt in de polder de Nesse, in de in het bestemmingsplan genoemde zone 'Van Berkenwoudsche Hoge Boezem tot Molenvliet', nabij het buurtschap 'Lageweg', vlakbij de zelling Boele. Deze is recreatief ingericht en wijst de toerist via informatieborden op de unieke kenmerken



van Ouderkerk (cultuur historisch). De Hollandse IJssel wordt zo in de beleving van de 'ruimtelijke dragende structuurlijn' van de regio betrokken.

De ontwikkeling van Ouderkerk is nauw verbonden met de ontwikkeling van de Krimpenerwaard. Het uitvoeringsprogramma recreatie en toerisme K5 2008-2013 vormt samen met de visie recreatie Krimpenerwaard van het natuur- en recreatieschap de visie recreatie en toerisme K5.

Vernieuwend ondernemerschap:

Voorbeelden hiervan zijn "kaasboerderij Hoogerwaard" [redacted] theetuin "in de Hosthee" en de "ensuitehoeve" [redacted] en "gastenboerderij de appelgaard" [redacted]. Binnen het Veenweidepact is afgesproken om creativiteit en nieuw ondernemerschap te benutten en te bevorderen. Nieuw ondernemerschap biedt de Krimpenerwaard namelijk een kans om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied. De kleinschalige Bed and Breakfast zoals eerder hierboven beschreven is mijnsinziens een goede aanvulling op het bestaande assortiment vanwege het onderscheidend vermogen dat het één zelfstandige accommodatie is waar volledige privacy geboden wordt. Het bevordert recreatie en toerisme passend bij de condities en kwaliteiten van de streek.

#### 4 Bestemmingsplan

Op het perceel 3573, IJsseldijk Noord 235a rust een bestemming "Woondoeleinden" (zie bijlage).

#### 5 Beoordelingsaspecten en risico's

De kenmerkende aspecten ten aanzien van de gekozen locatie zijn:

- Lintbebouwing;
- De dijk is de levensader van Ouderkerk, van eminent belang in de veiligheid van de Krimpenerwaard, keert het water;
- Achter het perceel, ten oosten van de wetering, is de groene contour, streekplan provincie natuurgebied;
- Wonen in het 'buitengebied' tussen de Berkenwoudsche boezem en Schaapjeszijde (toelichting bestemmingsplan IJsseldijk Noord);
- Zelling Boele;
- Gelegen aan de volgende fietsroutes:
  - o Koeiboehrouten 52 km
  - o Molentocht Krimpenerwaard 60 km
  - o Krimpenerwaardroute 31 km
  - o Gunderwaaitroute 41 km
  - o Nabij de Dworseroute 46 km
  - o Nabij de Rollebolleroute 37 km
  - o Nabij de Waotterrotroute 45 km
  - o Nabij de LF2
  - o Boerenkaasroute Krimpenerwaard 42 km
  - o De oude Hollandse waterlinieroute 49 km
  - o Louisa van der Veldenroute 34 km
- Nabij gelegen aan de volgende wandelroutes:
  - o Loetbosroute 11 km
  - o Nieuwe Wandelroutes Lageweg en Ouderkerk
  - o Plagroute 5,5 km
  - o Tussen Hollandse IJssel en Lek 7 km
  - o Krimpenerwaardroute 16 km
  - o Tiendwegroute 16 km
  - o Groene Hartpad 192 km
  - o LAW grote rivierenpad 267 km

Er is aansluiting op het streekplan Zuid-Holland Oost en het project "vernieuwend ondernemerschap", waarin gekeken wordt naar nieuwe functies in de linten en het Veenweidepact verbeteren van de toegankelijkheid van het landelijk gebied.

Overlast, parkeren en verkeersveiligheid.

De Bed and Breakfast is als ondergeschikte activiteit naast het wonen zó kleinschalig (verwachting op termijn max. 20 overnachtingen per jaar), dat de kans op overlast voor de omgeving evenals de kans





op onevenredige toename van de parkeerdruk te verwaarlozen is. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig (zie bijlage foto's).

Ook voor het kleinschalig gebruik als vergaderruimte en workshops (verwachting 2-5 keer per jaar), geldt hetzelfde. Parkeergelegenheid is eveneens voldoende aanwezig voor een groep van max. 12 personen. De verkeersveiligheid komt daarbij niet in gevaar.

**Samenwerking binnen de regio.**

Er zal voornamelijk gebruik worden gemaakt van streekproducten.

De gasten zullen gebruik willen maken van de diensten van plaatselijke ondernemers, zoals de fietsenmaker, horeca, supermarkt etc..

Voor het kleinschalig gebruik als vergaderruimte zal samenwerking worden gezocht met de lokale ondernemers i.v.m. catering.

Voor het geven van workshops zal naast dit zelf aanbieden, samenwerking worden gezocht met lokale en regionale leveranciers, v.b. kaasmaken bij Kaasboerderij Hoogerwaard.

**Brandveiligheid.**

Er zijn rookmelders aanwezig, een brandblusdeken en brandblusapparaat aanwezig. In iedere ruimte is direct minimaal één deur naar buiten aanwezig.

**Wet Milieubeheer.**

Door zijn kleinschaligheid valt deze activiteit niet onder de Wet Milieubeheer (inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer cat. 18.2a).

**Drank en Horecawet.**

Vrijgesteld omdat er geen drank tegen betaling wordt verstrekt.

