

ons kenmerk Z2022-00010781

behandeld door

uw kenmerk W151-22

bijlagen

Steenwijk, 2 mei 2023

Onderwerp Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Geachte heer ,

U heeft op 4 november 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bed & breakfast (in bijgebouw) en het plaatsen van zonnepanelen (veldopstelling) aan Leeuwte 51, 8326 AB Sint Jansklooster. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van beroep is verstreken. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit in huis-aan-huisblad Steenwijker Courant en op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. Deze kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
- Bouwkosten	€ 10.000,00

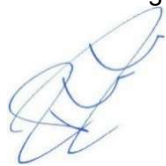
Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Mindering conceptaanvraag	2.2.3	€ -55,10
- Bouwactiviteiten activiteit 2.1	2.3.1.1	€ 300,00
- Planologisch strijdig gebruik, buitenplanse afwijking	2.3.3.3	€ 4.962,45
Totaal		€ 5.207,35

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met _____, telefoonnummer 14 0521. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2022-00010781 noemen?

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Coördinator proceskamer RO/WABO

Ook verstuurd aan: Team 2 studio voor de bouwkunst, de heer _____ (wabo@om-team2.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2022-00010781 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: - E-mail: @steenwijkerland.nl - Telefoon: 14 0521
2.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start en gereedmelding werkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om een beslissing te nemen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Uw aanvraag is compleet

Op 14 november 2022 hebben wij u tot en met 9 januari 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De laatste ontbrekende gegevens hebben wij op 31 december 2022 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 15 maart 2023 tot en met 25 april 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de motivering en overwegingen (bijlage 2), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen conform artikel 2.10 Wabo.

Toetsing beheersverordening

We hebben uw project getoetst aan de geldende beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014' met de enkelbestemmingen 'Wonen-Buitengebied' (art. 32) en Agrarisch met waarden' (art. 6) en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (art. 38). Hierbij zijn de volgende strijdigheden geconstateerd:

- artikel 32.4.1 onder f, onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met de beheersverordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als: vrijstaande bijgebouwen als logiesruimte

Het bijgebouw wordt grotendeels gebruikt voor recreatief nachtverblijf (logiesruimte t.b.v. B&B)

- artikel 6.1.1, de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
 - b. agrarisch hobbymatig gebruik;
 - c. bescherming, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke en/of landschappelijk waarden;
 - d. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuur- en landschapselementen, zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;
 - e. (..)

De zonnepanelen staan ten dienste van woondoeleinden en zijn niet bestemd voor a. t/m d.

- artikel 6.2.2, op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:
 - a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 - b. voerderruiven, drinkbakken en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van het instandhouden, versterken en/of ontwikkelen van de in artikel 6.1 genoemde natuur- en landschapselementen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - d. bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt.

De gehele constructie (bouwwerk, geen gebouw zijnde) valt niet onder de toegestane bouwwerken zoals genoemd onder a. t/m d.

Er is onderzocht of medewerking mogelijk is voor dit onderdeel doormiddel van een afwijkingsprocedure van de geldende beheersverordening. Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het planologisch strijdige gebruik doormiddel van een buitenplanse afwijking (Projectafwijking). Zie hiervoor overweging activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Toetsing redelijke eisen van welstand

Wij hebben uw project beoordeeld of deze voldoet aan de welstandsnota. De aanvraag is op 19 januari 2023 beoordeeld door de onafhankelijke gecombineerde welstands- en monumentencommissie van Het Oversticht (hierna “de commissie”).

De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies van de commissie over. Het gemotiveerde advies is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening

Op grond van de door ons uitgevoerde beoordeling is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

Belangrijke mededeling: vergunningaanvragen die betrekking hebben op veranderingen aan bestaande bouwwerken (zoals interne verbouwingen, aan- en uitbouwen, dakopbouwen en dakkapellen) of zonnepanelen (die normalter vergunningsvrij zijn) worden niet door ons beoordeeld op de constructieve eisen van het Bouwbesluit. Uw aanvraag heeft betrekking op een dergelijke verandering. U mag er dus niet vanuit gaan dat wij de constructie hebben goedgekeurd. Het is uw verantwoordelijkheid om te zorgen dat uw bouwwerk aan het Bouwbesluit voldoet, voor uw eigen veiligheid en dat van de gebruikers na u.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Beheersverordening ‘Buitengebied Steenwijkerland 2014. Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘het bouwen van een bouwwerk’.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 2.1, eerste lid onderdeel c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

De omgevingsvergunning voor het afwijken van een beheersverordening kan op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, 3° van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Toetsing beheersverordening

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de ter plaatse geldende beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland 2014". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen-Buitengebied' (art. 32) en 'Agrarisch met waarden' (art. 6) en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (art. 38). Hierbij zijn de volgende strijdigheden geconstateerd:

- artikel 32.4.1 onder f, onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met de beheersverordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
vrijstaande bijgebouwen als logiesruimte

Het bijgebouw wordt grotendeels gebruikt voor recreatief nachtverblijf (logiesruimte t.b.v. B&B)

- artikel 6.1.1, de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - f. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
 - g. agrarisch hobbymatig gebruik;
 - h. bescherming, instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke en/of landschappelijk waarden;
 - i. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuur- en landschapselementen, zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen en overige waterpartijen, water- en oevervegetaties;
 - j. (..)

De zonnepanelen staan ten dienste van woondoeleinden en zijn niet bestemd voor a t/m d.

- artikel 6.2.2, op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:
 - e. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 - f. voerderruiven, drinkbakken en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
 - g. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van het instandhouden, versterken en/of ontwikkelen van de in artikel 6.1 genoemde natuur- en landschapselementen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - h. bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt.

De gehele constructie (bouwwerk, geen gebouw zijnde) valt niet onder de toegestane bouwwerken zoals genoemd onder a. t/m d.

Aanvrager heeft op 25 januari 2023 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Wij zijn van mening dat de uit te voeren activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke onderbouwing voldoende motivering bevat om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag.

De ruimtelijke onderbouwing "Leeuwte 51 Sint Jansklooster" d.d. januari 2023 is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp besluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening wordt verleend.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2022-00010781 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	4 november 2022	aanvraagformulier.pdf	D2022-00143267
2.	4 november 2022	publiceerbareaanvraag.pdf	D2022-00143268
3.	25 januari 2023	AERIUS_bijlage_20230123183101_Bouwfase_BB_zonnepanelen.pdf	D2023-00013530
4.	25 januari 2023	AERIUS_bijlage_20230123182905_Gebruiksfase_BB_zonnepanelen.pdf	D2023-00013529
5.	23 december 2022	Bijlage_watertoets_De_Leeuwte_51_Sint_Jansklooster.pdf	D2022-00173975
6.	23 december 2022	Quickscan_flora_en_fauna_de_Leeuwte_52_te_Sint_Jansklooster_def_2.pdf	D2022-00173978
7.	25 januari 2023	RB_20.213_RO_Leeuwte_51_Sint_Jansklooster_-V02.pdf	D2023-00013531
8.	23 december 2022	PL-BA-02c_Situatie_gewijzigd.PDF	D2022-00173976
9.	23 december 2022	PL-BA-01_Situatie_bestaand.PDF	D2022-00143262
10.	23 december 2022	PL-BA-03_Platt_gev_drns_bestaand.PDF	D2022-00143264
11.	23 december 2022	PL-BA-04b_Platt_gev_drns_gewijzigd_2.PDF	D2022-00173977
12.	23 december 2022	PL-BA-05_Daglicht_ventilatie.PDF	D2022-00143266
13.	19 januari 2023	Advies welstands-monumentencommissie van 19 januari 2023	D2023-00010363