

College van burgemeester en wethouders

Vergadering van 10 mei 2022

Collegevoorstel

Aanvraag omgevingsvergunning Leeuwte 64 Sint Jansklooster, wijzigen vergunde bed en breakfast

Auteur

Anja Veldhuizen

Overlegd met

Gerben Klaren, Wijnanda Lok, Juuk Slager, Maaïke van Benthem, Robert ter Maten

Portefeuillehouder

M. Scheringa

Besluit

Het college besluit om:

conform de reactienota op de ingediende zienswijze te reageren;

de reactienota op de zienswijze vast te stellen;

de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;

aan de omgevingsvergunning een extra voorschrift te verbinden voor maximaal 10 slaapplekken voor de Bed en Breakfast;

aan de omgevingsvergunning een extra voorschrift te verbinden dat de Bed en Breakfastkamer in het bijgebouw volgens tekening moet worden uitgevoerd, omdat alleen dit gedeelte van het bestaande vrijstaande bijgebouw mag worden gebruikt voor de Bed en Breakfast;

de indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren over het besluit;

de verleende omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken, conform de wettelijke voorschriften, gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Voorstel

Inleiding

Op 13 december 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de wijziging van de vergunde Bed en Breakfast, het realiseren van 2 slaapplekken voor de Bed en Breakfast in een bestaand vrijstaand bijgebouw en het wijzigen van kozijnen in het hoofdgebouw aan Leeuwte 64 in Sint Jansklooster. Op 20 februari 2014 is er op deze locatie een Bed en Breakfast vergund voor acht slaapplekken.

1.3 De Bed en Breakfast is geen geluidgevoelig object op basis van de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit. Het wordt voor het aspect geluid eveneens niet belemmerd door de wijziging en uitbreiding van de huidige Bed en Breakfast. Hiervoor is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

1.4. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende percelen door het plan.

1.5. De welstands- en monumentencommissie heeft op 18 maart 2022 positief geadviseerd over het plan.

1.6 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de aangevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. Naar aanleiding van de zienswijze worden twee extra voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de bezwaren van de indieners van de zienswijzen.

Kantttekeningen

Kantttekeningen

Degenen die zienswijze heeft ingediend heeft het recht om tegen de verleende omgevingsvergunning in beroep en eventueel in hoger beroep te gaan.

Financiën

De leges zijn voor rekening van de aanvrager.

De aanvrager heeft een planschadeovereenkomst ondertekend.

Uitvoering en planning

Na besluitvorming door het college zal de verleende omgevingsvergunning wederom zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder beroep aantekenen tegen de verleende omgevingsvergunning.

Communicatie en participatie

De ontwerp omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze kenbaar te maken. Eén omwonenden heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en een zienswijze ingediend. De verleende omgevingsvergunning met de reactie op zijn zienswijze wordt naar deze indiener toegezonden. Daarnaast wordt het besluit gepubliceerd en is er de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

Is het besluit openbaar?

Ja

Bijlagen

1. aanvraagformulier.pdf
2. plattegrond hoofdgebouw.pdf
3. tekening bijgebouw.pdf
4. Bouwaanvraag kozijnen.pdf

5. bouwtekening gevels.pdf
6. ruimtelijke onderbouwing.pdf
7. Ondertekende planschadeovereenkomst.pdf
8. zienswijze.pdf
9. Welstandsadvies 18 maart 2022.pdf
10. Omgevingsvergunning Leeuwte 64 Sint Jansklooster 5 april 2022 definitief.pdf
11. Reactienota zienswijzen Leeuwte 64_eind versie 5 april 2022.pdf
12. advies brandweer 24 maart 2022.pdf
13. Milieuadvies Omgevingsdienst van 18 juni 2021.pdf

Reactienota zienswijze Omgevingsvergunning

Sint Jansklooster, Leeuwte 64

Team: Leefomgeving
Auteur : gemeente Steenwijkerland
Datum: 31 maart 2022
Versie: definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht zienswijze	3
3. Ontvankelijkheid	3
4. Beantwoording van de zienswijze	4
4.1. Indiener 1	4
4.1.1. Advies	9
5. Samenvatting zienswijze	10

1. Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning Sint Jansklooster, Leeuwte 64 met de bijbehorende stukken heeft van 3 maart 2021 tot en met 13 april 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is 1 zienswijze ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijze kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van de indiener van de zienswijze. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze. In paragraaf 4 wordt de zienswijze van de indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indiener van de zienswijze zal schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in het college over de vaststelling van de omgevingsvergunning zal tevens over de zienswijze worden besloten. Aan het college wordt voorgesteld de zienswijze conform deze reactienota zienswijze te beantwoorden. De reactienota zienswijze heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indiener van zienswijze worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerp-omgevingsvergunning is de volgende zienswijze ingediend:

Nr.	Naam	Adres
1.		

3. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen het termijn van terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De zienswijze is schriftelijk naar voren gebracht en is als bijlage bij het collegevoorstel gevoegd.

4. Beantwoording van de zienswijze

Wij hebben de zienswijze samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

4.1. Indiener 1

De realisatie van een Bed en Breakfast in het bestaande bijgebouw beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van het melkveebedrijf in de huidige en toekomstige situatie. De omgevingsvergunning voor een Bed en Breakfast mag om die reden niet verleend worden. In het verleden is een bijgebouw aan de westzijde gebouwd met een groter oppervlakte, zonder omgevingsvergunning. De Raad van State heeft op 21 december 2016 uitspraak gedaan en dit ook geconstateerd. Wanneer nu kamers in het bijgebouw worden gerealiseerd is dit in strijd met de uitspraak van de Raad van State. Het betreffende bijgebouw zou namelijk deels afgebroken moeten worden om te voldoen aan de huidige regelgeving.

Afstand tussen de jongveestal en het bijgebouw

De buitengevel van het bestaande bijgebouw, waar de kamers worden gerealiseerd, staat op een afstand van 16 meter van de inrichtingsgrens van het

De kamers zijn op 6,2 meter van de zuidgevel en daarmee binnen een afstand van 25 meter van de en het emissiepunt. Bij het ontwerpbesluit is geen duidelijke tekening toegevoegd waaruit blijkt hoe deze afstanden is bepaald.

Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland

Bij het beoordelen van de aanvraag had rekening gehouden moeten worden met artikel 32.5.4 van de Beheersverordening. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van 35% voor nevenactiviteiten wordt overschreden en er wordt niet voldaan aan de overige voorwaarden van dit artikel.

1. Percentage vloeroppervlakte en toegestane bebouwde oppervlakte

De Beheersverordening gaat uit van een vloeroppervlakte van maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte. Er is 228 m² aan bebouwing aanwezig op het perceel waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend. De Raad van State heeft in haar uitspraak aangegeven dat 150 m² bebouwing zonder vergunning is toegestaan. Dit betekent dat 78 m² aan bebouwing illegaal is en niet mag worden meegerekend in de toegestane bebouwde oppervlakte.

Van het bijgebouw zal 78 m² gesloopt moeten worden. In zowel de aanvraag als het ontwerp-omgevingsvergunning wordt niets gesloopt. Dit betekent dat het grootste deel van de kamers worden gerealiseerd in een illegaal bijgebouw.

Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de beleidsnotitie. Hierin worden een aantal renvoorwaarden genoemd. In het ontwerp-omgevingsvergunning is onvoldoende onderbouwd dat de logiesfunctie ondergeschikt is. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is niet voldoende aangetoond. Nergens wordt ingegaan op de omvorming van het bijgebouw naar logieskamers en de gevolgen voor de bedrijfsvoering van het melkveebedrijf. Het melkveebedrijf en de effecten op het Bed en Breakfast worden buiten beschouwing gelaten in de beoordeling van de luchtkwaliteit, fijnstof en geluid. Als het melkveebedrijf hierin was meegenomen, dan was het duidelijk geweest dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Onevenredige afbreuk gebruiksmogelijkheden aanliggende gronden

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de gemeentelijke geurverordening. De gevolgen van de gebruiksmogelijkheden van het ontbreken hierin. Voldoen aan de verordening wil niet zeggen dat is voldaan aan de milieuzonering.

Er is niet onderbouwd waarom van de richtafstand van de milieuzonering wordt afgeweken.

Het bijgebouw waarin de kamers worden gerealiseerd staat op ongeveer 4 meter afstand van de gronden van het Op deze gronden wordt mest uitgereden en bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt nergens gemotiveerd en onderbouwd waarom hiervan wordt afgeweken.

Geluid

Het plan is onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft het aspect geluid. Het volstaat niet met 'een recreatief nachtverblijf is geen geluidgevoelig object'. In de ruimtelijke onderbouwing is alleen getoetst op het geluid van het wegverkeer. Het is hierin niet meegenomen.

Geur

In de Wet geurhinder en het Activiteitenbesluit is opgenomen dat het uitbreiden van een zonder geuremissiefactor niet mogelijk is, als binnen 50 meter een geurgevoelig object is gelegen. De Wet geurhinder geeft in artikel 6 de mogelijkheid om hiervan af te wijken middels een gemeentelijke geurverordening. In artikel 4 van de Wet geurhinder staat opgenomen welke afstand in acht moet worden genomen. Hierbij het gaat het niet om de afstand tussen een en een geurgevoelig object, maar om de inrichtingsgrens en het geurgevoelig object. De gemeentelijke geurverordening wijkt af van de definities en is afwijkend ten opzichte van de Wet geurhinder en veehouderij hoe de afstand moeten worden opgemeten.

De buitenzijde van het geurgevoelig object is de zuidgevel van het bijgebouw. De staat op 16 meter van de nieuwe kamers. Dit betekent dat de kamers binnen de 25 meter, die is gesteld in de gemeentelijke geurverordening, liggen.

Opslag van agrarische bedrijfsstoffen

Op het bedrijf worden bedrijfsstoffen opgeslagen achter de , zoals kuilvoer. Het Activiteitenbesluit geeft onder artikel 3.46, lid 5 dat balen kuilvoer buiten 25 meter van een geurgevoelig object moet worden opgeslagen. Het bijgebouw met daarin de 2 logieskamers vallen voor de helft binnen deze 25 meter. Voor de betekent dit dat hij deze grond niet meer kan gebruiken voor de opslag van kuilvoer. Hiermee wordt de beperkt in het gebruik van zijn eigen grond.

Bed en Breakfast. De overgebleven Bed en Breakfastkamer in het legaal vrijstaande bijgebouw valt buiten de afstand van 25 meter van de . Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke geurverordening. De andere 2 slaappleatsen komen in de aanbouw van de woonboerderij, die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw. De Bed en Breakfastkamers in de woonboerderij zijn op een nog grotere afstand gelegen van de Hierdoor wordt voldaan aan de geurverordening en wordt het naastgelegen niet belemmerd. Daarnaast is er een extra voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Dit voorschrift verplicht de aanvrager om de Bed en Breakfastkamer in het bestaande vrijstaande bijgebouw te realiseren, zoals dat op de tekening is aangegeven. Hierdoor wordt gewaarborgd dat alleen dit gedeelte van het bestaande vrijstaande bijgebouw mag worden gebruikt voor de Bed en Breakfast. Op deze wijze wordt aan een deel van de belangen van de indiener van de zienswijze tegemoet gekomen.

Ondergeschikt aan de woonfunctie

In de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland, onder artikel 32 'Wonen – Buitengebied', is het mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van verblijfsrecreatie zoals Bed en Breakfast. Hierin is opgenomen dat maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor Bed en Breakfast activiteiten mag worden gebruikt. Daarnaast geeft het artikel aan dat maximaal 10 slaappleatsen per bouwperceel zijn toegestaan.

De Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied geeft ruimte, om binnen de afwijking van de gebruiksregels in de Beheerverordening, slaappleatsen te realiseren in bijgebouwen. De woonfunctie zal in overwegende mate behouden moet blijven. Dit komt ook tot uiting in de renvoorwaarden dat de woning waarin de kamers worden gerealiseerd bewoond moeten zijn door de hoofdbewoners op het moment dat nachtverblijf wordt verstrekt en dat het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd. Tot slot geeft de Beleidsnotitie aan dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig afbreuk mag worden gedaan. De gemeente Steenwijkerland wil actief Bed- en Breakfastaccommodaties faciliteren. Om te voorzien in de vraag naar Bed en Breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, is in de Beleidsnotitie een bepaling opgenomen, die dit mogelijk maakt. Echter er zijn een aantal renvoorwaarden opgesteld die moeten borgen dat de Bed en Breakfast functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. In deze randvoorwaarden is niet opgenomen dat er maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor Bed en Breakfast mag worden gebruikt.

Wel is van belang dat de woning waarin de kamers worden gerealiseerd is bewoond door de hoofdbewoner op het moment dat het nachtverblijf wordt verstrekt. De woonboerderij wordt door de aanvrager met zijn gezin bewoond, waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het perceel heeft volgens de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland een woonbestemming en daaraan ondergeschikt wordt op dit moment al een Bed en Breakfast met 8 slaappleatsen geëxploiteerd. Door de nieuwe aanvraag worden 2 slaappleatsen aan de Bed en Breakfast toegevoegd, waarmee het maximaal aantal slaappleatsen uitkomt op 10. Aan de omgevingsvergunning wordt ook het voorschrift verbonden dat er maximaal 10 slaappleatsen in de Bed en Breakfast mogen worden gerealiseerd.

Het vrijstaande bijgebouw waarin 1 kamer met 2 slaappleatsen wordt gerealiseerd, is legaal. Naar aanleiding van de juridische procedure bij de Raad van State is het aantal m² aan bijbehorende bouwwerken teruggebracht naar 150 m². Op basis van de vergunningsvrije regels van het Besluit omgevingsrecht mag er maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op het perceel Leeuwte 64. Het vrijstaande bijgebouw is voor het plan om de huidige Bed en Breakfast te wijzigen en uit te breiden al verkleind, waardoor de m² overeenkomstig de vergunningsvrije regels is. In de juridische procedure bij de Raad van State is bepaald dat de aanbouw van het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw en daardoor geen bijbehorend bouwwerk

is volgens de vergunningsvrije regels. Hierdoor hoeft er nu niet nog meer m2 aan bijbehorende bouwwerken te worden gesloopt.

Om te berekenen of een Bed en Breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie wordt gekeken naar het totaalvloeroppervlak van de woonboerderij (inclusief begane grond van de aanbouw en vrijstaand bijgebouw). Het totaal vloeroppervlak van de woonboerderij (inclusief begane grond aanbouw en vrijstaand bijgebouw) bedraagt 793,95 m2. De huidige Bed en Breakfast bedraagt 40,64% van het totale vloeroppervlak van de woonboerderij en de begane grond van het bijgebouw. De gewijzigde en uitgebreide Bed en Breakfast bedraagt 43,35% van het totale vloeroppervlak van de woonboerderij en de begane grond van het bijgebouw. Daardoor blijft een Bed en Breakfast met 10 slaapplekken ook ondergeschikt aan de woonfunctie.

Onevenredig afbreuk van de gebruiksmogelijkheden

In het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen over het werken met gewasbeschermingsmiddelen op percelen met en zonder watergangen. Zo moet er rekening worden gehouden met een teeltvrije zone. De breedte van de teeltvrije zone is afhankelijk van het te telen gewas, er geldt een minimale afstand van 50 centimeter. De teeltvrije zone is de strook tussen de insteek van het talud en het hart van de buitenste plantenrij van het gewas. Spuiten (en bemesten) is verboden in de teeltvrije zone. Rekening houdend met een teeltvrije zone waarin spuiten en bemesten niet is toegestaan, zal de niet onevenredig in zijn gebruiksmogelijkheden worden beperkt, door wijziging van de huidige indeling van de Bed en Breakfast in de woonboerderij en door toevoeging van 2 Bed en Breakfastkamers in het vrijstaande bijgebouw. Door de woonbestemming op het perceel Leeuwte 64 gelden er al enige beperkingen voor het Door het wijzigen en uitbreiden van de huidige Bed en Breakfast worden de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel niet onevenredig belemmerd.

Milieuaspecten geluid en fijnstof

Een Bed en Breakfast is een verblijfsrecreatieve voorziening die niet als geluidsgevoelig wordt beschouwd in het kader van de Wet geluidhinder. Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van woningen of enere geluidsgevoelige gebouwen. Een toets aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder is niet van toepassing. Dit wordt in de jurisprudentie bevestigd. Dit is voldoende motivering dat er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

De Omgevingsdienst heeft in haar advies beoordeeld of voor het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie. In de directe nabijheid van het plan bevinden zich geen industriële luchtemissiebronnen van betekenis. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en blootstellingsconcentratieverplichting voor PM₂₅ worden niet overschreden. Hieruit is geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de toekenning van een logiesfunctie. Om die reden is een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Daarnaast is ook gekeken naar de externe werking. Een ontwikkeling draagt in betekende mate bij aan de luchtemissie ten gevolge van die ontwikkeling wanneer sprake is van een toename van de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ van meer dan 1,2 µ/m³. Het plan voorziet in een wijziging van de indeling van de huidige Bed en Breakfast in de woonboerderij en in een toevoeging van 2 slaapplekken voor een Bed en Breakfast in het vrijstaande bijgebouw. Het plan is niet in betekende mate van belang voor luchtemissie.

Opslag agrarische bedrijfsstoffen

Bed en Breakfastkamer 5 in het bijgebouw ligt op 32 meter afstand van de opslag van bedrijfsstoffen, gelegen tussen de en de bedrijfswoning. Aan de andere kant van de bevindt zich ook een . De afstand van deze tot Bed en Breakfastkamer 5 bedraagt 26 meter.

Aan beide zijden van de wordt voldaan aan de afstand van 25 meter. De wordt
niet beperkt in zijn opslag van en aanverwante bedrijfsstoffen.

Overig

Bed en Breakfastkamer 5 is gesitueerd in het vrijstaande bijgebouw. Deze kamer bevindt zich naast een ruimte wat, op de tekening bij de aanvraag, is aangeduid als 'hobbyruimte'. De sanitaire voorzieningen van Bed en Breakfastkamer 5 bevinden zich naast de kamer. Deze ruimtes zijn toegankelijk vanuit de hal die zich aan de rechterkant van deze kamer bevindt. Ten opzichte van het perceel zitten de sanitaire voorzieningen nog verder gelegen van het emissiepunt voor de geurverordening dan Bed en Breakfastkamer 5. Om te waarborgen dat de Bed en Breakfastkamer en sanitaire voorzieningen in dit gedeelte van het bijgebouw worden gerealiseerd, wordt er een extra voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

De pipowagen is niet meer op de locatie aanwezig. Dit is door controle van onze toezichthouder op 11 oktober 2021 geconstateerd.

Verkeer en parkeren

Op de planlocatie worden 9 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De locatie van deze parkeerplaatsen is inmiddels op een tekening weergegeven die als bijlage onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Op basis van de Parkeernormennota Steenwijkerland wordt er in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling zal plaatsvinden door aanvrager. Hij draagt ook alle kosten van de uitvoering. Wij hebben geen aanwijzingen dat de aanvrager niet in staat is de kosten van de ontwikkeling te dragen. Daarnaast heeft de gemeente met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Dit betekent dat de gemeente geen risico loopt in het geval er planschade vergoed moet worden als gevolg van de ontwikkeling. Met het bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

4.1.1. Advies

Het recreatief verblijven in het landelijk gebied betekent dat er enige hinder kan ontstaan, maar dat is onlosmakelijk verbonden aan het buitengebied. Uit recente jurisprudentie is gebleken dat een Bed en Breakfast moet worden beschouwd als een geurgevoelig object. Het plan voor de Bed en Breakfastkamers in het vrijstaande bijgebouw is daardoor gewijzigd, omdat 1 van de kamers deels binnen de geurafsten van 25 meter, als opgenomen in de Geurverordening Steenwijkerland, viel. Om die reden wordt er 1 kamer verplaatst naar de aanbouw van het hoofdgebouw. Door het verplaatsen van 1 kamer uit het vrijstaande bijgebouw wordt voldaan aan de geurafstand van 25 meter en wordt het bedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsvoering. Daarnaast wordt aan de omgevingsvergunning een voorschrift verbonden dat de aanvrager verplicht om de Bed en Breakfastkamer en de sanitaire voorzieningen in het bestaande vrijstaande bijgebouw te realiseren, zoals dat op de tekening is aangegeven. Hierdoor wordt gewaarborgd dat alleen dit gedeelte van het bestaande vrijstaande bijgebouw mag worden gebruikt voor de Bed en Breakfast.

Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor de Bed en Breakfast en de locatie van deze plekken zal op een tekening worden aangegeven en worden toegevoegd aan de bijlagen die onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om deels tegemoet te komen aan de zienswijze van de indiener.

5. Samenvatting zienswijze

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen voor om de reclamant in diens zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om deels tegemoet te komen aan de zienswijze.

Reactienota zienswijze Omgevingsvergunning

Sint Jansklooster, Leeuwte 64

Team: Leefomgeving
Auteur : gemeente Steenwijkerland
Datum: 31 maart 2022
Versie: **definitief**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht zienswijze	3
3. Ontvankelijkheid	3
4. Beantwoording van de zienswijze.....	4
4.1. Indiener 1	4
4.1.1. Advies	9
5. Samenvatting zienswijze	10

1. Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning Sint Jansklooster, Leeuwte 64 met de bijbehorende stukken heeft van 3 maart 2021 tot en met 13 april 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is 1 zienswijze ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijze kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van de indiener van de zienswijze. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze. In paragraaf 4 wordt de zienswijze van de indiener kort samengevat en per onderdeel van een gemeentelijke reactie voorzien.

De indiener van de zienswijze zal schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in het college over de vaststelling van de omgevingsvergunning zal tevens over de zienswijze worden besloten. Aan het college wordt voorgesteld de zienswijze conform deze reactienota zienswijze te beantwoorden. De reactienota zienswijze heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indiener van zienswijze worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerp-omgevingsvergunning is de volgende zienswijze ingediend:

Nr.	Naam	Adres
1.		

3. Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen het termijn van terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning bij de gemeente Steenwijkerland binnengekomen en dus tijdig ingediend. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

De zienswijze is schriftelijk naar voren gebracht en is als bijlage bij het collegevoorstel gevoegd.

4. Beantwoording van de zienswijze

Wij hebben de zienswijze samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

4.1. Indiener 1

De realisatie van een Bed en Breakfast in het bestaande bijgebouw beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van het melkveebedrijf in de huidige en toekomstige situatie. De omgevingsvergunning voor een Bed en Breakfast mag om die reden niet verleend worden. In het verleden is een bijgebouw aan de westzijde gebouwd met een groter oppervlakte, zonder omgevingsvergunning. De Raad van State heeft op 21 december 2016 uitspraak gedaan en dit ook geconstateerd. Wanneer nu kamers in het bijgebouw worden gerealiseerd is dit in strijd met de uitspraak van de Raad van State. Het betreffende bijgebouw zou namelijk deels afgebroken moeten worden om te voldoen aan de huidige regelgeving.

Afstand tussen de jongveestal en het bijgebouw

De buitengevel van het bestaande bijgebouw, waar de kamers worden gerealiseerd, staat op een afstand van 16 meter van de inrichtingsgrens van het

De kamers zijn op 6,2 meter van de zuidgevel en daarmee binnen een afstand van 25 meter van de en het emissiepunt. Bij het ontwerpbesluit is geen duidelijke tekening toegevoegd waaruit blijkt hoe deze afstanden is bepaald.

Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland

Bij het beoordelen van de aanvraag had rekening gehouden moeten worden met artikel 32.5.4 van de Beheersverordening. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van 35% voor nevenactiviteiten wordt overschreden en er wordt niet voldaan aan de overige voorwaarden van dit artikel.

1. Percentage vloeroppervlakte en toegestane bebouwde oppervlakte

De Beheersverordening gaat uit van een vloeroppervlakte van maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte. Er is 228 m² aan bebouwing aanwezig op het perceel waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend. De Raad van State heeft in haar uitspraak aangegeven dat 150 m² bebouwing zonder vergunning is toegestaan. Dit betekent dat 78 m² aan bebouwing illegaal is en niet mag worden meegerekend in de toegestane bebouwde oppervlakte.

Van het bijgebouw zal 78 m² gesloopt moeten worden. In zowel de aanvraag als het ontwerp-omgevingsvergunning wordt niets gesloopt. Dit betekent dat het grootste deel van de kamers worden gerealiseerd in een illegaal bijgebouw.

Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de beleidsnotitie. Hierin worden een aantal renvoorwaarden genoemd. In het ontwerp-omgevingsvergunning is onvoldoende onderbouwd dat de logiesfunctie ondergeschikt is. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is niet voldoende aangetoond. Nergens wordt ingegaan op de omvorming van het bijgebouw naar logieskamers en de gevolgen voor de bedrijfsvoering van het Het en de effecten op het Bed en Breakfast worden buiten beschouwing gelaten in de beoordeling van de luchtkwaliteit, fijnstof en geluid. Als het hierin was meegenomen, dan was het duidelijk geweest dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Onevenredige afbreuk gebruiksmogelijkheden aanliggende gronden

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de gemeentelijke geurverordening. De gevolgen van de gebruiksmogelijkheden van het ontbreken hierin. Voldoen aan de verordening wil niet zeggen dat is voldaan aan de milieuzonering. Er is niet onderbouwd waarom van de richtafstand van de milieuzonering wordt afgeweken. Het bijgebouw waarin de kamers worden gerealiseerd staat op ongeveer 4 meter afstand van de gronden van het Op deze gronden wordt mest uitgereden en bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt nergens gemotiveerd en onderbouwd waarom hiervan wordt afgeweken.

Geluid

Het plan is onvoldoende gemotiveerd voor wat betreft het aspect geluid. Het volstaat niet met 'een recreatief nachtverblijf is geen geluidgevoelig object'. In de ruimtelijke onderbouwing is alleen getoetst op het geluid van het wegverkeer. Het is hierin niet meegenomen.

Geur

In de Wet geurhinder en het Activiteitenbesluit is opgenomen dat het uitbreiden van een zonder geuremissiefactor niet mogelijk is, als binnen 50 meter een geurgevoelig object is gelegen. De Wet geurhinder geeft in artikel 6 de mogelijkheid om hiervan af te wijken middels een gemeentelijke geurverordening. In artikel 4 van de Wet geurhinder staat opgenomen welke afstand in acht moet worden genomen. Hierbij het gaat het niet om de afstand tussen een en een geurgevoelig object, maar om de inrichtingsgrens en het geurgevoelig object. De gemeentelijke geurverordening wijkt af van de definities en is afwijkend ten opzichte van de Wet geurhinder en veehouderij hoe de afstand moeten worden opgemeten.

De buitenzijde van het geurgevoelig object is de zuidgevel van het bijgebouw. De staat op 16 meter van de nieuwe kamers. Dit betekent dat de kamers binnen de 25 meter, die is gesteld in de gemeentelijke geurverordening, liggen.

Opslag van agrarische bedrijfsstoffen

Op het bedrijf worden bedrijfsstoffen opgeslagen achter de zoals kuilvoer. Het Activiteitenbesluit geeft onder artikel 3.46, lid 5 dat balen kuilvoer buiten 25 meter van een geurgevoelig object moet worden opgeslagen. Het bijgebouw met daarin de 2 logieskamers vallen voor de helft binnen deze 25 meter. Voor de betekent dit dat hij deze grond niet meer kan gebruiken voor de opslag van kuilvoer. Hiermee wordt de beperkt in het gebruik van zijn eigen grond.

Ondergeschikte functie bij agrarisch bedrijf

In de Beleidsnotitie onder paragraaf 5.3 is opgenomen dat bij bedrijven maximaal 35% van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van een nevenactiviteit zoals een Bed en Breakfast. Dit percentage zou ook gebruikt moeten worden bij de bestemming 'Wonen', om zodoende vooraf te kunnen bepalen of er sprake is van een ondergeschikte functie.

Overig

Het valt op dat in de tekeningen van de renovatie/verbouw van het bestaande bijgebouw dat in kamer 5 geen sanitaire voorzieningen zijn opgenomen. Waar gaan de gasten heen voor een sanitaire stop of een douche? In het vrijstaande bijgebouw is ook een kamer opgenomen getiteld 'hobby'. Van kamer 5 naar de hobbyruimte zijn 2 deuren ingetekend, waar in de huidige situatie er slechts 1 zit. Betekent dit de hobbyruimte later wordt verbouwd voor sanitaire voorzieningen?

Hiermee komt kamer 5 te dicht bij het

Reeds staat een pipowagen vlak naast de , welke is ingericht voor recreatief nachtverblijf. Er bestaat veel jurisprudentie over mobiele objecten en dat deze als bouwwerk worden aangemerkt als deze bedoeld is om ter plaatse te functioneren. Dit telt mee in de totale oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken, die al overschreden wordt. Doordat de pipowagen zo dicht bij de staat, geeft de indruk dat de opzet is om willens en wetens het op slot te zetten.

Verkeer en parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat 9 parkeerplaatsen zijn aangelegd. Het is niet duidelijk waar op het perceel deze parkeerplaatsen worden gesitueerd.

Economische uitvoerbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet onderbouwd het plan rendabel is. Er wordt aangegeven dat de financiële consequenties voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Ook wordt aangegeven dat er geen planschade is te verwachten. De gevolgen voor het door de kamers in de geurcirkel te realiseren en op korte afstand van de landbouwgronden, worden buiten beschouwing gelaten.

Reactie van de gemeente:

Geur en afstand

Het recreatief verblijven in het landelijk gebied betekent inderdaad dat er enige hinder kan ontstaan, maar dat is onlosmakelijk verbonden aan het buitengebied.

In de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht in hoeverre de twee kamers in het bijgebouw, gevolgen kunnen hebben voor het bedrijf. Hieruit is in eerste instantie gebleken dat het bedrijf niet wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Echter, in recente jurisprudentie zijn uitspraken gedaan over Bed en Breakfast. Een Bed en Breakfast moet worden beschouwd als een geurgevoelig object, wanneer geen maximale verblijfsduur in het Bestemmingsplan/Beheersverordening is opgenomen. De geldende Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland heeft geen beperkingen opgenomen in de verblijfsduur van recreatieverblijven. Doordat er geen beperking is opgenomen, is er dus sprake van een geurgevoelig object. Er moet een afstand van 25 meter in acht worden genomen. Dit is conform de gemeentelijke geurverordening. De afstand wordt gemeten van de buitenzijde van de kamers tot aan de buitenzijde van de Hieruit kan worden geconcludeerd dat één van de kamers zich binnen de afstand van 25 meter bevindt. Naar aanleiding van de zienswijze is het plan voor de Bed en Breakfastkamers in het vrijstaande bijgebouw aangepast. In het bestaande vrijstaande bijgebouw komt nu één kamer in plaats van 2 kamers met elk 2 slaapplekken voor de

Bed en Breakfast. De overgebleven Bed en Breakfastkamer in het legaal vrijstaande bijgebouw valt buiten de afstand van 25 meter van de . Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke geurverordening. De andere 2 slaappleatsen komen in de aanbouw van de woonboerderij, die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw. De Bed en Breakfastkamers in de woonboerderij zijn op een nog grotere afstand gelegen van de Hierdoor wordt voldaan aan de geurverordening en wordt het naastgelegen niet belemmerd. Daarnaast is er een extra voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Dit voorschrift verplicht de aanvrager om de Bed en Breakfastkamer in het bestaande vrijstaande bijgebouw te realiseren, zoals dat op de tekening is aangegeven. Hierdoor wordt gewaarborgd dat alleen dit gedeelte van het bestaande vrijstaande bijgebouw mag worden gebruikt voor de Bed en Breakfast. Op deze wijze wordt aan een deel van de belangen van de indiener van de zienswijze tegemoet gekomen.

Ondergeschikt aan de woonfunctie

In de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland, onder artikel 32 'Wonen – Buitengebied', is het mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van verblijfsrecreatie zoals Bed en Breakfast. Hierin is opgenomen dat maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor Bed en Breakfast activiteiten mag worden gebruikt. Daarnaast geeft het artikel aan dat maximaal 10 slaappleatsen per bouwperceel zijn toegestaan.

De Beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied geeft ruimte, om binnen de afwijking van de gebruiksregels in de Beheerverordening, slaappleatsen te realiseren in bijgebouwen. De woonfunctie zal in overwegende mate behouden moet blijven. Dit komt ook tot uiting in de renvoorwaarden dat de woning waarin de kamers worden gerealiseerd bewoond moeten zijn door de hoofdbewoners op het moment dat nachtverblijf wordt verstrekt en dat het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd. Tot slot geeft de Beleidsnotitie aan dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig afbreuk mag worden gedaan. De gemeente Steenwijkerland wil actief Bed- en Breakfastaccommodaties faciliteren. Om te voorzien in de vraag naar Bed en Breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, is in de Beleidsnotitie een bepaling opgenomen, die dit mogelijk maakt. Echter er zijn een aantal renvoorwaarden opgesteld die moeten borgen dat de Bed en Breakfast functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. In deze randvoorwaarden is niet opgenomen dat er maximaal 35% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw voor Bed en Breakfast mag worden gebruikt.

Wel is van belang dat de woning waarin de kamers worden gerealiseerd is bewoond door de hoofdbewoner op het moment dat het nachtverblijf wordt verstrekt. De woonboerderij wordt door de aanvrager met zijn gezin bewoond, waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het perceel heeft volgens de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland een woonbestemming en daaraan ondergeschikt wordt op dit moment al een Bed en Breakfast met 8 slaappleatsen geëxploiteerd. Door de nieuwe aanvraag worden 2 slaappleatsen aan de Bed en Breakfast toegevoegd, waarmee het maximaal aantal slaappleatsen uitkomt op 10. Aan de omgevingsvergunning wordt ook het voorschrift verbonden dat er maximaal 10 slaappleatsen in de Bed en Breakfast mogen worden gerealiseerd.

Het vrijstaande bijgebouw waarin 1 kamer met 2 slaappleatsen wordt gerealiseerd, is legaal. Naar aanleiding van de juridische procedure bij de Raad van State is het aantal m² aan bijbehorende bouwwerken teruggebracht naar 150 m². Op basis van de vergunningsvrije regels van het Besluit omgevingsrecht mag er maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op het perceel Leeuwte 64. Het vrijstaande bijgebouw is voor het plan om de huidige Bed en Breakfast te wijzigen en uit te breiden al verkleind, waardoor de m² overeenkomstig de vergunningsvrije regels is. In de juridische procedure bij de Raad van State is bepaald dat de aanbouw van het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw en daardoor geen bijbehorend bouwwerk

is volgens de vergunningsvrije regels. Hierdoor hoeft er nu niet nog meer m2 aan bijbehorende bouwwerken te worden gesloopt.

Om te berekenen of een Bed en Breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie wordt gekeken naar het totaalvloeroppervlak van de woonboerderij (inclusief begane grond van de aanbouw en vrijstaand bijgebouw). Het totaal vloeroppervlak van de woonboerderij (inclusief begane grond aanbouw en vrijstaand bijgebouw) bedraagt 793,95 m2. De huidige Bed en Breakfast bedraagt 40,64% van het totale vloeroppervlak van de woonboerderij en de begane grond van het bijgebouw. De gewijzigde en uitgebreide Bed en Breakfast bedraagt 43,35% van het totale vloeroppervlak van de woonboerderij en de begane grond van het bijgebouw. Daardoor blijft een Bed en Breakfast met 10 slaapplekken ook ondergeschikt aan de woonfunctie.

Onevenredig afbreuk van de gebruiksmogelijkheden

In het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen over het werken met gewasbeschermingsmiddelen op percelen met en zonder watergangen. Zo moet er rekening worden gehouden met een teeltvrije zone. De breedte van de teeltvrije zone is afhankelijk van het te telen gewas, er geldt een minimale afstand van 50 centimeter. De teeltvrije zone is de strook tussen de insteek van het talud en het hart van de buitenste plantenrij van het gewas. Spuiten (en bemesten) is verboden in de teeltvrije zone. Rekening houdend met een teeltvrije zone waarin spuiten en bemesten niet is toegestaan, zal de agrariër niet onevenredig in zijn gebruiksmogelijkheden worden beperkt, door wijziging van de huidige indeling van de Bed en Breakfast in de woonboerderij en door toevoeging van 1 Bed en Breakfastkamer in het vrijstaande bijgebouw. Door de woonbestemming op het perceel Leeuwte 64 gelden er al enige beperkingen voor het . Door het wijzigen en uitbreiden van de huidige Bed en Breakfast worden de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen perceel niet onevenredig belemmerd.

Milieuaspecten geluid en fijnstof

Een Bed en Breakfast is een verblijfsrecreatieve voorziening die niet als geluidsgevoelig wordt beschouwd in het kader van de Wet geluidhinder. Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van woningen of enere geluidsgevoelige gebouwen. Een toets aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder is niet van toepassing. Dit wordt in de jurisprudentie bevestigd. Dit is voldoende motivering dat er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

De Omgevingsdienst heeft in haar advies beoordeeld of voor het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie. In de directe nabijheid van het plan bevinden zich geen industriële luchtmissiebronnen van betekenis. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en blootstellingsconcentratieverplichting voor PM₂₅ worden niet overschreden. Hieruit is geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de toekenning van een logiesfunctie. Om die reden is een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Daarnaast is ook gekeken naar de externe werking. Een ontwikkeling draagt in betekende mate bij aan de luchtmissie ten gevolge van die ontwikkeling wanneer sprake is van een toename van de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ van meer dan 1,2 µ/m³. Het plan voorziet in een wijziging van de indeling van de huidige Bed en Breakfast in de woonboerderij en in een toevoeging van 2 slaapplekken voor een Bed en Breakfast in het vrijstaande bijgebouw. Het plan is niet in betekende mate van belang voor luchtmissie.

Opslag agrarische bedrijfsstoffen

Bed en Breakfastkamer 5 in het bijgebouw ligt op 32 meter afstand van de opslag van agrarische bedrijfsstoffen, gelegen tussen de en de bedrijfswoning. Aan de andere kant van de bevindt zich ook een kuilvoeropslag. De afstand van deze kuilvoeropslag tot Bed en Breakfastkamer 5 bedraagt 26 meter.

Aan beide zijden van de wordt voldaan aan de afstand van 25 meter. De wordt niet beperkt in zijn opslag van kuilvoer en aanverwante bedrijfsstoffen.

Overig

Bed en Breakfastkamer 5 is gesitueerd in het vrijstaande bijgebouw. Deze kamer bevindt zich naast een ruimte wat, op de tekening bij de aanvraag, is aangeduid als 'hobbyruimte'. De sanitaire voorzieningen van Bed en Breakfastkamer 5 bevinden zich naast de kamer. Deze ruimtes zijn toegankelijk vanuit de hal die zich aan de rechterkant van deze kamer bevindt. Ten opzichte van het perceel zitten de sanitaire voorzieningen nog verder gelegen van het emissiepunt voor de geurverordening dan Bed en Breakfastkamer 5. Om te waarborgen dat de Bed en Breakfastkamer en sanitaire voorzieningen in dit gedeelte van het bijgebouw worden gerealiseerd, wordt er een extra voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

De pipowagen is niet meer op de locatie aanwezig. Dit is door controle van onze toezichthouder op 11 oktober 2021 geconstateerd.

Verkeer en parkeren

Op de planlocatie worden 9 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De locatie van deze parkeerplaatsen is inmiddels op een tekening weergegeven die als bijlage onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Op basis van de Parkeernormennota Steenwijkerland wordt er in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling zal plaatsvinden door aanvrager. Hij draagt ook alle kosten van de uitvoering. Wij hebben geen aanwijzingen dat de aanvrager niet in staat is de kosten van de ontwikkeling te dragen. Daarnaast heeft de gemeente met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Dit betekent dat de gemeente geen risico loopt in het geval er planschade vergoed moet worden als gevolg van de ontwikkeling. Met het bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

4.1.1. Advies

Het recreatief verblijven in het landelijk gebied betekent dat er enige hinder kan ontstaan, maar dat is onlosmakelijk verbonden aan het buitengebied. Uit recente jurisprudentie is gebleken dat een Bed en Breakfast moet worden beschouwd als een geurgevoelig object. Het plan voor de Bed en Breakfastkamers in het vrijstaande bijgebouw is daardoor gewijzigd, omdat 1 van de kamers deels binnen de geurafsten van 25 meter, als opgenomen in de Geurverordening Steenwijkerland, viel. Om die reden wordt er 1 kamer verplaatst naar de aanbouw van het hoofdgebouw. Door het verplaatsen van 1 kamer uit het vrijstaande bijgebouw wordt voldaan aan de geurafstand van 25 meter en wordt het agrarisch bedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsvoering. Daarnaast wordt aan de omgevingsvergunning een voorschrift verbonden dat de aanvrager verplicht om de Bed en Breakfastkamer en de sanitaire voorzieningen in het bestaande vrijstaande bijgebouw te realiseren, zoals dat op de tekening is aangegeven. Hierdoor wordt gewaarborgd dat alleen dit gedeelte van het bestaande vrijstaande bijgebouw mag worden gebruikt voor de Bed en Breakfast.

Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor de Bed en Breakfast en de locatie van deze plekken zal op een tekening worden aangegeven en worden toegevoegd aan de bijlagen die onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Gelet op het bovenstaande wordt voorgesteld om deels tegemoet te komen aan de zienswijze van de indiener.

5. Samenvatting zienswijze

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen voor om de reclamant in diens zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om deels tegemoet te komen aan de zienswijze.

OOK PER FAX

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS.

Burgemeester en Wethouders van gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD Steenwijk



Datum 7 april 2021
Onze referentie 40/032021/0118
Telefoon
E-mail
Betreft zienswijze omgevingsvergunning Leeuwte 64

Geacht college,

Namens mijn cliënt, dien ik hierbij een
zienswijze in op de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van 2 B&B kamers in een
bijgebouw op het perceel Leeuwte 64 te Sint Jansklooster..

Mijn cliënt is van mening dat het realiseren van de twee B&B-kamers in het bestaande bijgebouw zijn
in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en zelfs beperkingen oplevert voor de
bestaande situatie en deze vergunning voor de B&B niet verleend zou moeten worden.

Mijn cliënt is bovendien erg verbaasd over deze ontwerp vergunning en dat uw college bereid is mee
te werken aan deze plannen. De locatie Leeuwte 64 heeft al de nodige historie, die ook bij u bekend
mag worden verondersteld. Op de Leeuwte 64 is zonder omgevingsvergunning, dus illegaal, het
bijgebouw aan de westzijde herbouwd met een grotere oppervlakte dan zonder vergunning mogelijk
was. Raad van State heeft hier op 21 december 2016 ook uitspraak over gedaan en dit ook
geconstateerd.

U kunt nagaan dat als er nu B&B-kamers in worden gerealiseerd, dat dit in strijd is met een eerdere
uitspraak van Raad van State. Dit betreffende bijgebouw zou namelijk deels afgebroken moeten
worden om te voldoen aan de huidige regelgeving. Dit is niet onderkend. Mijn cliënt is van mening
dat u dit bij de beoordeling van de aanvraag niet buiten beschouwing had kunnen laten en de
vergunning had moeten weigeren.



Mijn cliënt vraagt zich bovendien af welk belang deze aanvraag dient. Er zijn op dit moment al voor tien slaappleaatsen B&B-kamers op de locatie aanwezig en het realiseren van B&B-kamers in het bijgebouw zet het bedrijf van mijn cliënt op slot.

Ik ga eerst in op de huidige situatie bij mijn cliënt en vervolgens zal ik uitleggen, waarom mijn cliënt bezwaren heeft tegen de ontwerp-vergunning.

Huidige situatie

Mijn cliënt heeft een volwaardig op de locatie Op het perceel van mijn cliënt staat een woning, een

Daarnaast is op het perceel opslag van aanwezig en wordt de drijfmest in de mestkelders opgeslagen. De vaste mest en voerresten van het ruwvoer worden achter de opgeslagen

Daarnaast loopt er nog een beroep bij Raad van State over de problematiek rondom de oppervlakte bijgebouwen op de Leeuwte 64, dit naar aanleiding van de eerder genoemde uitspraak van Raad van State en het feit dat de gemeente hierop niet gaat handhaven.

Afstand tussen en bijgebouw met B&B kamers

In de aanvraag zoals deze is ingediend, staat de buitengevel van het bestaande bijgebouw, waar de B&B-kamers gerealiseerd moeten worden, op een afstand van 16 meter van de inrichtingsgrens van het van mijn cliënt. De voor het staat het dichtstbij het bijgebouw, op 16 meter afstand van de gevel van het bijgebouw.

De te realiseren B&B kamers in het bestaande bijgebouw zijn gesitueerd op 6,2 meter van de zuidgevel, dus binnen een afstand van 25 meter van de en het dichtstbijzijnde emissiepunt. Er zit geen duidelijke tekening bij de ontwerp omgevingsvergunning, waaruit blijkt hoe de afstand is bepaald en van exact welk punt van de van mijn cliënt is uit gegaan.



Beheersverordening

De locatie Leeuwte 64 ligt in de 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014' en er geldt de bestemming 'Wonen-Buitengebied' voor deze locatie.

U had bij het beoordelen van de aanvraag rekening dienen te houden met artikel 32.5.4 van de beheersverordening. Daarin is opgenomen dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor onder andere bed & breakfast mits maximaal 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor de genoemde nevenactiviteiten. En ook dat er geen onevenredige aantasting plaats vindt van onder andere het woon- en leefklimaat, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Mijn cliënt is van mening dat de ontwerp-vergunning niet voldoet aan de gestelde eisen in artikel 32.5.4. voor wat betreft het maximale percentage aan vloeroppervlak en bebouwde oppervlakte. Daarnaast is geen aandacht besteed aan het woon- en leefklimaat voor de B&B-kamers,



onvoldoende aandacht besteed aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf van mijn cliënt en dat u de vergunning daarom niet kunt verlenen. Deze laatste worden verder onder 'Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied' behandeld. De eerdere punten worden hierna behandeld.

Percentage vloeroppervlak en toegestane bebouwde oppervlak B&B

Het percentage vloeroppervlak van de B&B van het hoofdgebouw bedraagt bijna 50% van het totale vloeroppervlak. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hier niet op ingegaan. Door zo'n hoog percentage is duidelijk dat er niet meer sprake is van een ondergeschikte activiteit.

In de beheersverordening is ook opgenomen dat niet meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van een nevenactiviteit zoals B&B. In de uitspraak van Raad van State van 21 december 2016 (zaaknummer 201507124/1/A1) over de toegestane oppervlakte bijgebouwen en aanbouwen op het perceel Leeuwte 64 blijkt dat de vergunning vrije oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt. Echter is zonder omgevingsvergunning in totaal 228 m² aanwezig. Toegestane bebouwde oppervlakte betekent 'legaal opgericht'. Nu 78 m² van de bijgebouwen en aanbouwen illegaal aanwezig is, telt deze oppervlakte niet mee in de toegestane bebouwde oppervlakte. In de situatie zoals deze in de aanvraag en ontwerp-vergunning is opgenomen, blijkt dat meer dan 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte voor B&B gaat worden gebruikt.

Nu van het bijgebouw eigenlijk 78 m² gesloopt moeten worden, betekent dit dat er dan nog ongeveer 25 m² bijgebouw zou overblijven. Maar het is nu de bedoeling dat er in ongeveer 66 m² B&B-kamers worden gerealiseerd. Dat betekent dat het grootste deel van de B&B kamers in een illegaal bijgebouw worden gerealiseerd. Door hier niet strikt op toe te zien en in deze situatie mogelijk wel B&B kamers toe te staan in een grotendeels illegaal gebouwde bijgebouw werkt de gemeente in de hand dat er vaker illegaal gebouwd gaat worden of percelen of gebouwen illegaal gebruikt gaan worden, omdat de gemeente het toch wel gaat legaliseren.

Binnen de beheersverordening is daarom geen mogelijkheid om de vergunning voor dit plan te verlenen.

Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de 'Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied' van 2012. Daarbij worden een aantal randvoorwaarden genoemd die het mogelijk maken om af te wijken van de voorschriften van de beheersverordening. Echter in de onderbouwing



en in de verleende ontwerpvergunning staan niet alle voorwaarden genoemd. De volgende voorwaarden ontbreken:

1. De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is aangetoond;
2. Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd;
3. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ook niet aangegeven of het voorgelegde plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn volgens de beleidsnotitie nodig om de ondergeschiktheid ervan aan de woonfunctie te garanderen. Dit betekent dat u de ontwerp omgevingsvergunning onvoldoende heeft gemotiveerd, terwijl u in de vergunning stelt dat de ruimtelijke onderbouwing voldoende motivering bevat om medewerking te verlenen. Dit ondanks dat wij u naar aanleiding van de ingediende stukken al van dit gebrek op de hoogte hadden gesteld.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 5 van de onderbouwing wordt alleen de verbouwing en functiewijziging van de woning naar B&B genoemd. Echter er is in het hoofdgebouw al een B&B voor 4 kamers aanwezig (<https://www.ruigenhof.nl/> en printscreen in de bijlage). In dit hoofdstuk wordt er aan voorbij gegaan dat het ook de bedoeling is om een bijgebouw tot B&B-kamers om te vormen en dat het een functiewijziging van de woonbestemming betreft. Daarnaast wordt gesteld dat de kans op planschade nihil is, hierbij is duidelijk geen rekening gehouden met de afstand van het bijgebouw tot het van mijn cliënt. Zodra het bedrijf van mijn cliënt op slot komt te staan en er zelfs gevolgen zijn voor de huidige situatie, zal er wel degelijk sprake zijn van een hoge planschade.

Woon- en leefklimaat

In de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt de aanwezigheid van het van mijn cliënt en de effecten op de B&B buiten beschouwing gelaten.

Zowel het geluid en het fijn stof van het van mijn cliënt en de effecten daarvan op de te realiseren B&B-kamers in het bijgebouw zijn niet meegenomen. Was het van mijn cliënt hierin volledig meegenomen, dan is het duidelijk dat er voor de B&B geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De conclusie moet zijn dat de vergunning niet kan worden verleend. Uit de uitspraak van Raad van State van 29 januari 2014 (zaaknr 201304510/1/R1 r.o. 6.8) blijkt dat een recreatief nachtverblijf in het kader van een goede ruimtelijke ordening bescherming behoeft en dat de gemeente dient te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. U heeft verzuimt dit te beoordelen.

Daarnaast bevreemd het mijn cliënt dat initiatiefnemer in 2015 klachten had over geur en fijn stof van het bedrijf van mijn cliënt en zelfs een handhavingsverzoek had ingediend, omdat een knelt in een woonomgeving, maar initiatiefnemer dan nu wel een vergunning wil aanvragen voor het realiseren van B&B kamers in een bijgebouw op zeer korte afstand van datzelfde volgens initiatiefnemer 'stinkende en vervuilende'

Onevenredige afbreuk gebruiksmogelijkheden aanliggende gronden

In de onderbouwing wordt alleen aandacht besteedt aan de geurverordening van de gemeente Steenwijkerland. Voor het overige wordt geen enkele aandacht besteed aan de gevolgen van het plan voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel van mijn cliënt en zijn . Zoals hierna onder 'milieuzonering' verder is uitgewerkt, blijkt dat het realiseren van B&B-kamers in het bijgebouw wel leidt tot onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf en de landbouwgronden van mijn cliënt en dat u de vergunning niet kan verlenen.

Milieuzonering

Er wordt in de onderbouwing van de vergunning alleen gesteld dat wordt voldaan aan de milieuzonering, omdat er wordt voldaan aan de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente. Echter het voldoen aan deze verordening wil nog niet zeggen dat er is voldaan aan de milieuzonering.

De milieuzonering is bedoeld om voldoende ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen verschillende functies. Het is dus bedoeld om te voorkomen dat er ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op plekken waar dat eigenlijk niet kan. Het is dus bedoeld om voldoende zekerheid te bieden aan bestaande bedrijven, dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor de milieuzonering moet de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 worden gehanteerd. Daaruit blijkt dat voor het fokken en houden van rundvee een richtafstand van 100 meter geldt voor geur en 30 meter voor geluid en stof. Er is niet onderbouwd waarom van deze richtafstand kan worden afgeweken. Het realiseren van een nieuwe ontwikkeling korter op het van mijn cliënt dan de bestaande woning Leeuwte 64 valt niet te onderbouwen op grond van de richtafstanden en de vergunning kan daarom niet worden verleend.

Bovendien staat het bijgebouw op ongeveer 4 meter afstand van de van mijn cliënt. Op deze wordt mest uit gereden en worden ook gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan drift ontstaan waardoor gewasbeschermingsmiddelen zich verspreiden. Een afstand van slechts 4 meter is dan zeer klein. Raad van State heeft zich al verscheidene malen uitgesproken over het ontwikkelen van gevoelige functies vlakbij percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarbij stelt Raad van State dat als vuistregel 50 meter tussen de agrarische bedrijvigheid en de gevoelige functie



gehanteerd dient te worden. U heeft niet gemotiveerd noch onderbouwd waarom u meent in deze situatie van die 50 m 4 meter te kunnen maken.

Geluid

In de ontwerpvergunning staat dat volgens Omgevingsdienst IJsselland een recreatief nachtverblijf geen geluidgevoelig object is. Dat wil echter niet zeggen dat u in het geheel niet op geluid hoeft te toetsen. De Afdeling stelt dat er wel degelijk een zekere mate van bescherming aan een recreatief nachtverblijf toekomt (ABRvS 201002029/1/T1/R2). Zeker nu er twee B&B-kamers in een gebouw worden ontwikkeld waar dit eerder nog niet mogelijk was. U kunt dus niet volstaan met te zeggen dat een recreatief nachtverblijf geen geluidgevoelig object is.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt bovendien alleen op het geluid van het wegverkeer op de B&B getoetst, maar niet op het geluid wat het bedrijf van mijn cliënt veroorzaakt. Op dit punt is het plan dus onvoldoende gemotiveerd.

Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit staat dat uitbreiden van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor niet kan als een geurgevoelig object binnen 50 meter van een dierenverblijf ligt. Volgens artikel 6 Wet geurhinder en veehouderij kan bij gemeentelijke verordening worden afgeweken van de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor en het geurgevoelig object. In artikel 4 Wet geurhinder en veehouderij staan de afstanden waarvan mag worden afgeweken. In dat artikel gaat het niet om de afstand tussen een stal en een geurgevoelig object, maar om de inrichtingsgrens en het geurgevoelig object. In de geurverordening van de gemeente is echter opgenomen dat het gaat om de afstand tussen het emissiepunt van de stal en de buitenzijde van het geurgevoelig object.

Ten eerste betekent dit namelijk dat de geurverordening afwijkt van de definities en van dat wat in de Wet geurhinder en veehouderij gesteld is over hoe de afstand gemeten moet worden.

Ten tweede is de buitenzijde van het geurgevoelig object de zuidgevel van het bijgebouw. Daardoor staat de op slechts 16 meter van de te realiseren B&B. Ook al zou de geurverordening stand houden, dan betekent dit dat de buitenzijde van de B&B binnen de 25 meter ligt en het bedrijf van mijn cliënt daardoor op slot komt te staan.

Als een rechter besluit dat de geurverordening van gemeente Steenwijkerland in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij dan valt het bedrijf van mijn cliënt (en alle andere veehouderijen) terug op de regels omtrent geur in het Activiteitenbesluit. Of op het moment dat de samenstelling van het bestuur van de gemeente wijzigt en zij besluiten de geurverordening in te trekken, komt het bedrijf van mijn cliënt alsnog op slot te staan. In de huidige situatie, waarbij mijn cliënt alleen rekening hoeft te houden met de woning (het hoofgebouw) op de Leeuwte 64, heeft mijn cliënt nog de



mogelijkheid om de emissiepunten van de binnen 50 meter dicht te maken en daardoor de te blijven gebruiken. Als er B&B-kamers in het bijgebouw komen en de geurverordening wordt vernietigd of ingetrokken, dan kan hij de niet meer gebruiken en moet zelfs een deel van de dicht maken (zie afbeelding hieronder). Gezien de gevolgen van het realiseren van B&B-kamers in het bijgebouw op de Leeuwte 64 voor het bedrijf van mijn cliënt, kan deze vergunning niet worden verleend.



In de ontwerp omgevingsvergunning staat dat de gemeente het plan heeft voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJsselland. De Omgevingsdienst heeft gesteld dat een recreatieverblijf niet is aangewezen als geurgevoelig op basis van wetgeving. Uw college stelt dat niet dezelfde personen langdurig gebruik maken van een B&B en dat er daarom geen sprake is van 'permanent of gelijkwaardig gebruik'. Echter zijn er diverse uitspraken van Raad van State waarin duidelijk staat dat een recreatief nachtverblijf wel degelijk een geurgevoelig object is (ABRvS 200900791/1/M2 23 september 2009, ABRvS 201100912/1/M1 3 augustus 2011, ABRvS 201400171/1/R1 18 februari 2015).



Nu er wel degelijk sprake is van een geurgevoelig object en er twee van die recreatieve nachtverblijven binnen de geurcirkel van de _____ van mijn cliënt zouden worden gerealiseerd, zult u de vergunning moeten weigeren .

Opslag _____ bedrijfsstoffen

Op het bedrijf worden _____ bedrijfsstoffen opgeslagen. Volgens artikel 3.46 van het Activiteitenbesluit moeten _____ bedrijfsstoffen op minimaal 50 meter afstand van een geurgevoelig object liggen. Weliswaar is er volgens Raad van State geen sprake van een geurgevoelig object, echter geeft dit wel de afstand aan die gehanteerd dient te worden om enige bescherming aan een recreatief nachtverblijf toe te kennen. De B&B-kamers in het bijgebouw worden volledig binnen 50 meter van de _____ bedrijfsstoffen van mijn cliënt gerealiseerd. De B&B-kamers hebben dus geen enkele bescherming en beperkt het gebruik van het erf van mijn cliënt ten behoeve van zijn

Volgens artikel 3.46 lid 5 van het Activiteitenbesluit moet kuilvoer, dus ook balen kuilvoer buiten 25 meter van een geurgevoelig object worden opgeslagen. Onze cliënt heeft in 2016 een melding Activiteitenbesluit gedaan, waarbij op de milieutekening is aangegeven dat kuilvoer balen achter de _____ worden opgeslagen. Dit betekent dat het bijgebouw op de Leeuwte 64 voor meer dan de helft binnen de 25 meter valt. Het toestaan van het gebruik van het bijgebouw voor B&B, betekent dat mijn cliënt deze grond niet meer kan gebruiken voor de opslag van kuilvoer. Dit betekent dat hij in het gebruik van zijn grond wordt beperkt, daarom kan deze vergunning niet worden verleend.

Ondergeschikt

Ten aanzien van het toestaan van bed and breakfast bij woningen wordt in de beleidsnotitie verwezen naar de mogelijkheid die bij agrarische bedrijven wordt geboden voor bed and breakfast. In paragraaf 5.3 van de beleidsnotitie is opgenomen dat bij agrarische bedrijven maximaal 35 % van de bestaande bebouwing gebruikt mag worden ten behoeve van een nevenactiviteit zoals B&B. Bij actieve agrarische bedrijven zal de oppervlakte bestaande bebouwing vele malen groter zijn dan die bij een woonbestemming. Dit betekent volgens mijn cliënt dat u ook bij de bestemming wonen dit percentage zult moeten gebruiken om vooraf te bepalen of er sprake is van een ondergeschikte activiteit. Nu de B&B meer bijna 50 % van het vloeroppervlak en meer dan 35% van het toegestane bebouwde oppervlak omvat, kunt u niet stellen dat er sprake is van een ondergeschikte activiteit.

Er is dus geen sprake van een ondergeschikte activiteit. Het plan is daarom in strijd met uw 'Beleidsnotitie Bestemmingsplan Buitengebied'.

Overig

In de tekening van de renovatie/verbouw van het bestaande bijgebouw en in de huidige situatie op het erf van de Leeuwte 64 valt mij het volgende op:



- ❖ In de B&B kamer 5 is geen doucheruimte of toilet opgenomen;
- ❖ Van B&B kamer 5 naar de ruimte waar 'hobby' staat, zijn 2 deuren opgenomen, waar in de huidige situatie slechts 1 deur zit;
- ❖ Aanwezigheid pipowagen vlak naast de _____ van mijn cliënt.

Mijn cliënt vraagt zich af waar de gasten van B&B kamer 5 hun behoefte moeten doen en waar zij gaan douchen. De andere B&B-kamers hebben een eigen douche en toilet. Moeten gasten die in deze kamer verblijven midden in de nacht naar buiten om naar het hoofdgebouw of naar de noordzijde van het bijgebouw lopen om naar het toilet te gaan?

Nu er van B&B-kamer 5 naar de hobbyruimte 2 deuren zijn ingetekend, waar er in de huidige situatie slechts 1 deur zit, rijst het vermoeden dat deze ruimte later omgebouwd gaat worden tot douche en toiletruimte. Dit betekent dus dat B&B-kamer 5 dichterbij het bedrijf van mijn cliënt komt, dan in de ingediende aanvraag en tekening wordt gesteld. U had daarom de vergunning moeten weigeren.

Op dit moment staat er een pipowagen vlak naast de _____ van mijn cliënt. Dit mag dan een verplaatsbaar object zijn, het lijkt er echter wel op dat deze ook ingericht gaat worden voor recreatief nachtverblijf. Mijn cliënt is van mening dat dit niet zo maar kan, zeker niet binnen de geurcirkel van het bedrijf van mijn cliënt. Daarbij is er veel jurisprudentie over mobiele objecten en dat deze als bouwwerk aangemerkt dient te worden als deze bedoeld is om ter plaatse te functioneren. In dat geval telt deze oppervlakte dus ook mee in de totale oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken. En deze oppervlakte wordt nu al overschreden. Door het plaatsen van de pipowagen op korte afstand van de _____ krijgt mijn cliënt onderhand de indruk dat de buurman er alles aan wil doen om het bedrijf van mijn cliënt op slot te zetten.

Verkeer en parkeren

In de onderbouwing wordt gesteld dat er 9 parkeerplaatsen zijn aangelegd. Het is echter niet duidelijk waar op het perceel deze 9 parkeerplaatsen zijn gesitueerd.

Economische uitvoerbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing is niet onderbouwd dat het plan rendabel is. Er is slechts opgenomen dat er geen financiële consequenties voor de gemeente zijn en de functiewijziging wordt gefinancierd door de initiatiefnemer. Echter zal voor een functiewijziging ook aangetoond moeten worden dat de investeringen rendabel zijn.

Bovendien wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesteld dat er geen planschade te verwachten valt. U houdt hierbij duidelijk geen rekening met het bedrijf van mijn cliënt. U laat de gevolgen voor het bedrijf van mijn cliënt van het realiseren van B&B kamers in het bijgebouw binnen de geurcirkel van het bedrijf en op zeer korte afstand van de landbouwgrond van mijn cliënt, daarbij volledig buiten beschouwing.



Tot slot

Mijn cliënt verzoekt u de definitieve vergunning niet verlenen voor wat betreft het realiseren van de B&B kamers in het bijgebouw aan de Leeuwte 64, omdat er geen rekening is gehouden met de eisen gesteld in de beheersverordening, in de beleidsnotitie en de huidige en toekomstige gebruiksmogelijkheden van het bedrijf van mijn cliënt. De ontwerp-vergunning is zelfs in strijd met de eisen in de beheersverordening en die van de beleidsnotitie.

Indien u besluit de vergunning toch te verlenen ziet mijn cliënt zich genoodzaakt om in beroep te gaan bij de rechtbank en indien nodig in hoger beroep te gaan bij Raad van State.

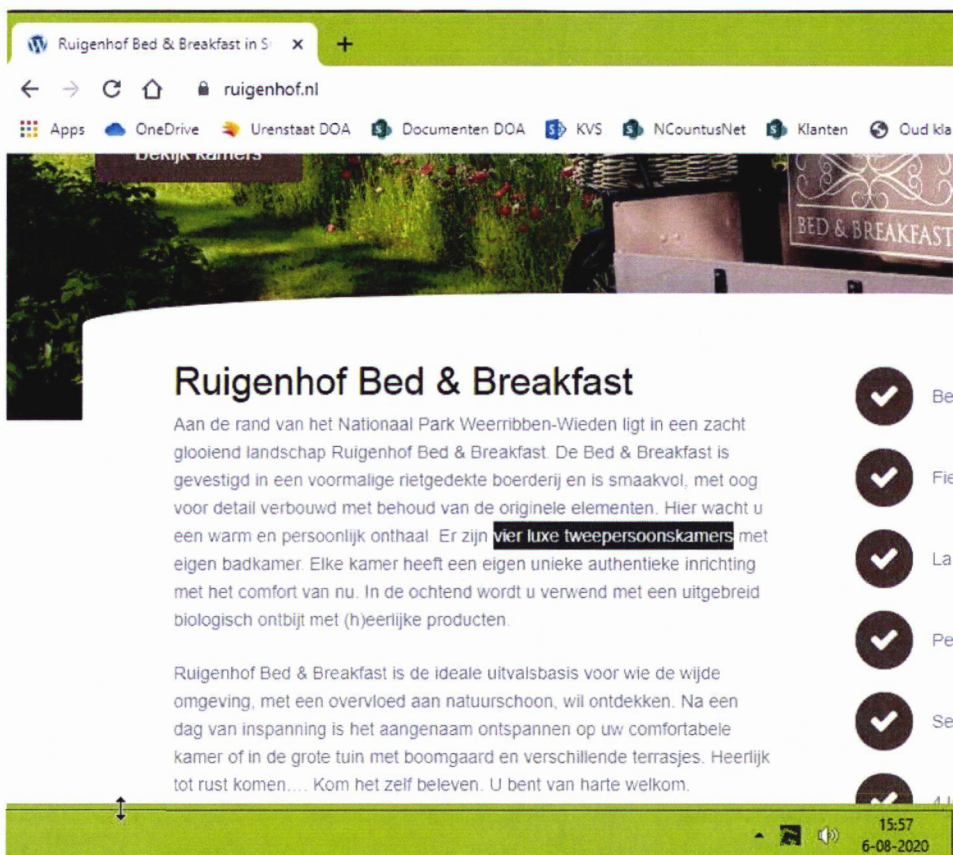
Met vriendelijke groet,
De Omgevingsadviseurs



Annewies de Haan

Jurist | Adviseur Ruimtelijke Ordening en Milieu





Ruigenhof Bed & Breakfast

Aan de rand van het Nationaal Park Weerribben-Wieden ligt in een zacht glooiend landschap Ruigenhof Bed & Breakfast. De Bed & Breakfast is gevestigd in een voormalige rietgedekte boerderij en is smaakvol, met oog voor detail verbouwd met behoud van de originele elementen. Hier wacht u een warm en persoonlijk onthaal. Er zijn **vier luxe tweepersoonskamers** met eigen badkamer. Elke kamer heeft een eigen unieke authentieke inrichting met het comfort van nu. In de ochtend wordt u verwend met een uitgebreid biologisch ontbijt met (h)eerlijke producten.

Ruigenhof Bed & Breakfast is de ideale uitvalsbasis voor wie de wijde omgeving, met een overvloed aan natuurschoon, wil ontdekken. Na een dag van inspanning is het aangenaam ontspannen op uw comfortabele kamer of in de grote tuin met boomgaard en verschillende terrasjes. Heerlijk tot rust komen.... Kom het zelf beleven. U bent van harte welkom.

- Be
- Fie
- La
- Pe
- Se
- 4

15:57
6-08-2020



Countus - Locatie Zwolle
Dokter Stolteweg 2, 8025 AV Zwolle

PostNL frankering betaald 



R Aangetekend

D-A-1

NL 3SFXVZ2257007

Brief aangetekend

Burgemeester en Wethouders van
Postbus 162
8330 AD Steenwijk



3SFXVZ2257007

	ZL-02	ZL-1005/ 1506(Za)
--	-------	----------------------

R 24/4

Postbus 162 8330AD
Naam: KBR V.O.F. Bouwmarkt Strijker
Adres: Koematen 2, 8331TK Steenwijk