



behandeld door Anja Veldhuizen-Mulder

team VTH

telefoon 14 0521

ons kenmerk WABO/2020/6092/

datum besluit 24 maart 2022

bijlagen diversen



Steenwijk
(verzendsdatum) 5 april 2022

Onderwerp Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 13 juni 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een 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. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Leeuwte 64 in Sint Jansklooster. Kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L, nummer 1405. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2020/6092/ en bestaat uit de volgende activiteiten.

- 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 2.12);
- Het bouwen van een bouwwerk.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, **de omgevingsvergunning te verlenen.**

Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij dit besluit behorende bijlagen, voorschriften en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning.

De omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten:

- 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 2.12);
- Het bouwen van een bouwwerk.

Onderdeel van het besluit vormen:

- procedurele overwegingen, Bijlage 1;
- inhoudelijke overwegingen, Bijlage 2;
- voorschriften, Bijlage 3.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna “Wabo”).

De bij dit besluit horende procedurele overwegingen op basis waarvan de aanvraag is behandeld en op grond waarvan dit besluit is genomen zijn genoemd in Bijlage 1 en maken deel uit van dit besluit.

Beoordeling

De bij dit besluit horende inhoudelijke overwegingen op basis waarvan de aanvraag is beoordeeld en op grond waarvan dit besluit is genomen zijn genoemd in Bijlage 2 en maken deel uit van dit besluit.

Bijlagen

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen 13 juni 2020;
- mail wijziging omschrijving aanvraagformulier, ontvangen 7 maart 2022;
- mail intrekken activiteit brandveilig gebruik, ontvangen 4 maart 2022;
- aanvraagformulier omgevingsvergunning kozijnen, ontvangen 7 maart 2022;
- bouwkundige tekening 20200406.2 bijgebouw, van 16 november 2021, ontvangen 7 maart 2022;
- bouwkundige tekening 20200206.1 plattegrond hoofdgebouw van 17 november 2021, ontvangen 7 maart 2022;
- bouwkundige tekening 20211122.1 gevels en situatie van 9 maart 2022, ontvangen 10 maart 2022;
- aerijsberekening, ontvangen 8 november 2021;
- mail geen archeologisch onderzoek nodig, ontvangen 7 maart 2022;
- ruimtelijke onderbouwing, van 11 maart 2022, ontvangen 11 maart 2022;
- milieuadvies Omgevingsdienst IJsselland van 17 juni 2021;
- ondertekende planschadeovereenkomst, ontvangen 7 maart 2022;
- advies brandweer IJsselland van 24 maart 2022;
- welstandsadvies van het Oversticht, ontvangen 7 maart 2022;
- reactienota zienswijze, van 31 maart 2022.

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.

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,

de waarnemend secretaris,

de burgemeester,

Henriette de Jong

Rob Bats

Leges

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor het bedrag ter hoogte van _____ ontvangt u binnenkort een aparte nota. De hoogte van de leges is een apart besluit en maakt geen onderdeel uit van deze beschikking. De leges zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Omschrijving	Tarief (€)
• Buitenplanse afwijking	€ _____
• Bouwactiviteit	€ _____

Totaal aan leges	€ _____
	=====

Beroepsmogelijkheid

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u tot en met woensdag zes weken na openbare mededeling van dit besluit in de Steenwijker Courant Huis aan Huis schriftelijk in beroep gaan bij de rechtbank Overijssel, Zittingsplaats Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen via: loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). In het beroepschrift moet u vermelden tegen welk besluit u in beroep gaat (en hiervan een kopie meesturen) en waarom u het niet eens bent met dit besluit. Verder moet u de datum en uw naam en adres vermelden. Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden; informatie over de hoogte ervan kunt u bij de griffie van de rechtbank krijgen. Overigens kunnen ook andere belanghebbenden dan u tegen dit besluit een beroepschrift indienen.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Wanneer u een beroepschrift heeft ingediend en u meent dat de zaak zo spoedeisend is dat de beslissing van de rechtbank niet kan worden afgewacht, dan kunt u de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoekschrift moet u richten aan: de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Zittingsplaats Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal via: loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Ook aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden; de griffie van de rechtbank kan u hierover nader informeren.

Aanvraag

Op 13 juni 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:

Project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt uitgevoerd op de locatie Leeuwte 64 in Sint Jansklooster en is als volgt te omschrijven: een 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. Op 20 februari 2014 is er een Bed en Breakfast voor 8 slaapplekken in het hoofdgebouw (woonboerderij) vergund. Deze omgevingsvergunning is geregistreerd onder kenmerk Wabo/2012/1135. De aangevraagde wijziging bestaat uit het gebruik van andere kamers in het hoofdgebouw voor de Bed en Breakfast. Daarnaast worden in een bestaand vrijstaand bijgebouw nog 2 slaapplekken voor de Bed en Breakfast gerealiseerd. De Bed en Breakfast beschikt daardoor over 10 slaapplekken. Doordat er in een hoofdgebouw een andere kamer voor de Bed en Breakfast wordt gebruikt, worden de kozijnen van deze kamer veranderd.

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

- 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 2.12);
- Het bouwen van een bouwwerk.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande 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 uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

In de raadsvergadering van 21 maart 2017 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen van aanvragen om een omgevingsvergunning waarvoor een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld is artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht nodig is. De ontwikkeling waarop deze vergunning betrekking heeft valt niet binnen deze categorieën. Dit betekent dat er geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Op 22 juni 2021, 8 juli 2021, 8 november 2021, 7 maart 2022 en 10 maart 2022 is de aanvraag nog aangevuld met documenten. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede inhoudelijke beoordeling van de

gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Op 19 februari 2021 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijker Courant. Van 3 maart 2021 tot en met 13 april 2021, heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Beoordeling aanvraag

Hieronder zijn de inhoudelijke overwegingen van dit besluit weergegeven. Op basis van deze overwegingen is de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld en op grond hiervan is het besluit ook tot stand gekomen.

Het volgende onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is inhoudelijk beoordeeld.

- 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 2.12);
- Het bouwen van een bouwwerk.

De hierboven genoemde activiteiten zijn als volgt beoordeeld.

Het bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel a van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de daarvoor gestelde toetsingscriteria, zoals vermeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Toetsing Bouwbesluit en Bouwverordening

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit en Bouwverordening.

Wij zijn van mening dat de aanvraag aannemelijk maakt dat voldaan wordt aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening.

Bodemonderzoek

Toegestaan wordt om af te wijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4 onder d van de Regeling omgevingsrecht, omdat voor de toepassing van artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bij het bevoegd gezag reeds bruikbare onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

Toetsing bestemmingsplan/(beheersverordening/exploitatieplan)

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 enkelbestemming 'Wonen – Buitengebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Verder heeft het perceel de aanduiding 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'.

Wij zijn van mening dat de aanvraag voor het wijzigen van de kozijnen in de aanbouw van het hoofgebouw voldoet aan de voorschriften c.q. regels van de ter plaatse geldende beheersverordening.

Toetsing welstandsnota

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 7 maart 2022 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 het advies van de commissie over en wij zijn van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (het wijzigen van kozijnen), kan dan ook worden verleend.

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een beheersverordening (afwijking van de beheersverordening voor een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en waarvan de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat).

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 de beheersverordening kan op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, punt 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.

Omschrijving project

Op 20 februari 2014 is er een Bed en Breakfast voor 8 slaappleatsen in de woonboerderij (hoofdgebouw) van de aanvrager vergund. Deze omgevingsvergunning is geregistreerd onder kenmerk Wabo/2012/1135. Met deze nieuwe aanvraag wil de aanvrager de indeling van de Bed en Breakfast in zijn woonboerderij wijzigen en nog 2 extra slaappleatsen aan de Bed en Breakfast toevoegen. Hierdoor beschikt de Bed en Breakfast in zijn totaal over 10 slaappleatsen.

In eerste instantie was het de bedoeling om 6 slaappleatsen in de woonboerderij en 4 slaappleatsen in een legaal bestaand vrijstaand bijgebouw te realiseren. De woonboerderij ligt in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Op het naastgelegen perceel aan de Leeuwte 66 is een agrarisch bedrijf gelegen. Met dit agrarisch bedrijf is rekening gehouden met het plan. Hierdoor is tijdens de behandeling van de aanvraag het plan voor de Bed en Breakfastkamers in het vrijstaand bijgebouw aangepast. In het bestaande vrijstaande bijgebouw komt nu één kamer in plaats van 2 kamers met elk 2 slaappleatsen voor de Bed en Breakfast. De andere 2 slaappleatsen komen in de aanbouw van de woonboerderij, die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw. Door deze aanpassing worden de kozijnen van de aanbouw gewijzigd.

Strijdigheden

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 enkelbestemming 'Wonen – Buitengebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Verder heeft het perceel de aanduiding 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'.

De aanvraag is in strijd met de onderstaande artikelen van de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014':

Enkelbestemming 'Wonen – Buitengebied', artikel 32

- Artikel 32.1.1

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

4. een bed and breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast';
Uit beoordeling blijkt dat aanvrager de vergunde Bed en Breakfast voor 8 slaappleatsen in zijn woonboerderij (hoofdgebouw) wil wijzigen en nog 2 slaappleatsen in een bestaand vrijstaand bijgebouw wil realiseren. Dit staat niet ten dienste van de woonbestemming. Daarnaast zijn de gronden niet voorzien van de aanduiding 'bed and breakfast'.

- Artikel 32.4.1

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:

- f. vrijstaande bijgebouwen als logiesruimte;
- g. gebouwen voor recreatieve bewoning;

Een Bed en Breakfast betreft het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen gericht op kortdurend verblijf. Uit de beoordeling is gebleken dat hier sprake is van het realiseren van een Bed en Breakfast met 8 slaappleatsen in het hoofdgebouw en 2 slaappleatsen in het bestaande vrijstaande bijgebouw. Het realiseren van een Bed en Breakfast valt daardoor onder recreatieve bewoning en is in strijd met de gebruiksregels van de beheersverordening. Het realiseren van een Bed en Breakfast valt dus onder strijdig gebruik.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing van 11 maart 2022 met bijlagen is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

Zienswijze

Tijdens de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen is er een zienswijze naar voren gebracht. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de reactienota op de zienswijze van 31 maart 2022. Deze reactienota is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

Belangenafweging

Belangen van de betrokken partijen

Het belang van de aanvrager is om de huidige Bed en Breakfast uit te breiden en de indeling te wijzigen. Omdat niet aan alle regels van de geldende beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland 2014" (hierna: geldende beheersverordening) wordt voldaan is een buitenplanse afwijking nodig voor het realiseren van van dit plan.

Kort samengevat blijkt uit de ingediende zienswijze dat indiener vreest voor beperkingen voor het gebruik van zijn perceel voor zijn bedrijf.

Afweging belangen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de geldende beheersverordening moet een afweging worden gemaakt tussen het algemene belang, dat in het ruimtelijke beleid van de gemeente is vastgelegd en het persoonlijke belang van de aanvrager.

De ingediende zienswijze heeft er toe geleid dat het plan voor de Bed en Breakfastkamers in het legaal bestaand vrijstaand bijgebouw is gewijzigd in verband met de geurafstand tot een emissiepunt. In het bestaande vrijstaande bijgebouw komt nu één kamer in plaats van 2 kamers met elk 2 slaappleatsen voor de Bed en Breakfast. De andere 2 slaappleatsen komen in de aanbouw van de woonboerderij, die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw. Daarnaast is er een extra voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Dit voorschrift verplicht de aanvrager 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.

Op deze wijze wordt aan een deel van de belangen van de indiener van de zienswijze tegemoet gekomen.

Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

De Bed en Breakfastkamer in het legaal bestaand vrijstaande bijgebouw bevindt zich op meer dan 25 meter afstand van een _____ van het naastgelegen _____ op het adres _____

Hierdoor is het plan ter advisering voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJsselland. Uit dit advies van 17 juni 2021 blijkt dat om te beoordelen of een recreatief verblijf een geurgevoelig object is, dit door het bevoegd gezag wordt beoordeeld aan de hand van de concrete feiten en omstandigheden van het geval. Wij zijn van mening dat de Bed en Breakfast aan de Leeuwte 64 een geurgevoelig object is. De reden hiervoor is dat de Bed en Breakfast over 10 slaapplekken beschikt en het hele jaar door kan worden gebruikt. Hierdoor is het mogelijk dat dezelfde personen hierin langere tijd kunnen verblijven. Dit wordt namelijk niet uitgesloten in de planregels en door de omgevingsvergunning. Daarnaast is de aanvrager met zijn gezin woonachtig in de woonboerderij.

In onze geurverordening is opgenomen dat de richtafstand voor geur in het buitengebied minimaal 25 meter tot een geurgevoelig object moet zijn. De Bed en Breakfastkamer in het legaal bestaand vrijstaand bijgebouw is het dichtstgelegen bij de _____ van het _____ aan _____. De afstand van deze Bed en Breakfastkamer bedraagt meer dan 25 meter en 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.

De Bed en Breakfast is geen geluidgevoelig object op basis van de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit. Het melkrunderveebedrijf 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.

Geconcludeerd kan worden dat aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen door het wijzigen van de indeling van de Bed en Breakfast en het uitbreiden van een Bed en Breakfast, met 2 slaapplekken (1 kamer) meer dan de vergunde Bed en Breakfast op 20 februari 2014, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Woon- en leefklimaat

De woonboerderij wordt door de aanvrager met zijn gezin bewoond. Het perceel heeft een woonbestemming en daaraan ondergeschikt wordt op dit moment al een Bed en Breakfast met 8 slaapplekken geëxploiteerd. 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.

Het perceel ligt in het buitengebied, waardoor de percelen erg ruim zijn en er enige afstand is tussen de naastgelegen percelen. De afstand tussen de Leeuwte 64 en Leeuwte 62a bedraagt ca. 95 meter. Het dichtstbijzijnde perceel is Leeuwte 66. Dit perceel grenst direct aan de Leeuwte 64 en op op dit perceel is een _____ gevestigd. Doordat de ontwikkeling (de Bed en Breakfastkamers) plaatsvindt in bestaande legale bebouwing wordt de afstand tot het _____

ten opzichte van de huidige functies (wonen met daaraan ondergeschikt een Bed en Breakfast) in deze bebouwing niet verminderd.

Door de woonbestemming op het perceel Leeuwte 64 gelden er al enige beperkingen voor het aan de Door het wijzigen en uitbreiden van de huidige Bed en Breakfast wordt dit niet onevenredig belemmerd, doordat de Bed en Breakfast ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Hierdoor blijft er in overwegende mate sprake van een woonfunctie op het perceel Leeuwte 64. Een goed woon- en leefklimaat blijft dus gewaarborgd.

In het kader van een goede belangenafweging hebben wij eveneens in aanmerking genomen dat de belangen van omwonenden in de nabije omgeving, naar onze mening, niet onevenredig worden geschaad door dit plan.

In de zienswijze worden geen zwaarwegende argumenten aangevoerd op basis waarvan de gevraagde omgevingsvergunning alsnog geweigerd zou moeten worden.

Er is naar onze mening geen sprake van een evidente privaatrechterlijke belemmering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aangevraagde plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het niet verlenen van de omgevingsvergunning.

De ingediende zienswijze heeft er wel toe geleid dat aan de omgevingsvergunning een extra voorschrift wordt verbonden.

De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit ' kan dan ook worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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 2.12)

1. Er mogen maximaal 10 slaapplekken (8 in het hoofdgebouw en 2 in het bestaande vrijstaande bijgebouw) voor een Bed en Breakfast op het perceel Leeuwte 64 in Sint Jansklooster worden gerealiseerd.
2. De Bed en Breakfastkamer en sanitaire voorzieningen in het bestaande vrijstaande bijgebouw moeten volgens de tekening worden gerealiseerd. Alleen dit gedeelte van het bestaande vrijstaande bijgebouw mag worden gebruikt voor de Bed en Breakfast.

Het bouwen van een bouwwerk.

1. Als de omgevingsvergunning zal gaan werken voor een ander dan de aanvrager of degene die verantwoordelijk is voor de uitvoering van het project, de vergunninghouder, dan meldt één van beide dit ten minste een maand van tevoren aan de gemeente. De volgende gegevens moeten dan worden doorgegeven:
 - naam en adres van de aanvrager of vergunninghouder;
 - om welke omgevingsvergunning(en) het gaat;
 - de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden;
 - een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden;
 - het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning gaat gelden voor degenen voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden.
2. De volgende werkzaamheden dienen minimaal 2 werkdagen voor uitvoering gemeld te worden via www.steenwijkerland.nl/bouwmelding:
 - de start van de werkzaamheden;
 - het gereedkomen van de werkzaamheden.

Melding brandveilig gebruik

Voor in gebruik name dient u een melding brandveilig gebruik in te dienen, volgens artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012.