

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

ons kenmerk Z2023-00004921
behandeld door [Redacted]
uw kenmerk 21-217
bijlagen Diversen

Steenwijk, 24 april 2025

Onderwerp Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Geachte [Redacted]

U heeft op 5 mei 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen/uitbreiden van de bestaande woning tot zes appartementen en het nieuw bouwen van vijf appartementen t.p.v. de oude supermarkt aan Tukseweg 178, 8334 RW Tuk. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

Meld sloopwerkzaamheden

Omdat er meer dan 10 m³ slooppafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingsloketonline.nl. In ieder bouwwerk dat voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij in huis-aan-huisblad Steenwijker Courant en op www.officiëlebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?

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

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

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

Wij brengen u kosten in rekening

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

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
- Bouwkosten	

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Bouwactiviteiten activiteit 2.1	2.3.1.1	
- Verklaring van geen bedenkingen (gemeenteraad)	2.3.14.1.1	
- Planologisch strijdig gebruik, buitenplanse afwijking	2.3.3.3	
Totaal		

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED], telefoonnummer 14 0521. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00004921 noemen?

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



[REDACTED]

Coördinator proceskamer

[REDACTED]
[REDACTED]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

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

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.

- | | | |
|-----|--|---|
| 8. | Bouwafval | U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar. |
| 9. | Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden | Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt. |
| 10. | Asbesthoudende materialen | U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. |
| 11. | Mechanische graafwerkzaamheden | <p>Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.</p> <p>Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.</p> |
| 12. | Vrijgekomen grond op eigen terrein | Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden. |
| 13. | Vrijgekomen grond afvoeren | Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home . |

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- [REDACTED] - E-mail: Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl - Telefoon: 14 0521 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk .
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
5.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden): - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang - Heiwerkzaamheden dicht/nabij naastgelegen gebouwen - Het aanbrengen van prefab funderingen: 3 dagen voor aanvang - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl - Telefoon: 14 0521 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk .
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
3.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
4.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving. U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
5.	Veiligheidsplan voor het bouwen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd. In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven: - gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden - fasen van de bouwwerkzaamheden - start van de bouwwerkzaamheden - eventueel overlast voor omwonenden - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

6. Veiligheidsplan voor het slopen Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het slopen indienen.

In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:

- gedetailleerde omschrijving van de sloopwerkzaamheden
- fasen van de sloopwerkzaamheden
- start van de sloopwerkzaamheden
- eventueel overlast voor omwonenden
- welke veiligheidsvoorzieningen worden genomen
- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de sloopwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

4. Constructie

Zie voor de voorschriften en aandachtspunten behorend bij het onderdeel constructie de volgende bladzijde

	TOETSING CONSTRUCTIEVE VEILIGHEID		
Aanvraag:	Het realiseren van 6 appartementen in een bestaand pand en nieuwbouw van 5 app.		
Aanvraagnummer	7781019	Referentiecode bevoegd gezag	Z2023-00004921
Bouwlocatie:	Tukseweg 178		
		Datum	06-05-2024

Ontvangen documenten t.b.v. de constructieve bouwplantoetsing:

Onderdeel:	Opsteller:	Documentnr:	Datum:	Wijziging:	T
Ontwerpblad – Bestaand	DBL	DO-1	22-02-22	-	I
Ontwerpblad nieuw	DBL	DO-2	02-05-23	18-08-23	I
Technisch blad	DBL	DO-3	02-05-23	18-08-23	I
Details	DBL	DO-4	02-05-23	18-08-23	I
Constructie overzichten	IBT	21620	23-01-24	-	C
Hoofdberekening constructie	IBT	21620-1	04-04-24	-	C

*Type (T); I=informatief / C=ter controle

Resultaat toetsing constructieve ontvankelijkheid:

- ☒ Ontvankelijk;
☐ Niet ontvankelijk;

Toetsingsniveau:

- ☐ 1: Globale toets op afzonderlijke onderdelen en visuele toets op alle onderdelen;
☐ 2: Globale toets op onderdelen;
☒ 3: Uitgebreide toets op afzonderlijke onderdelen en globale toets op alle onderdelen;
☐ 4: Uitgebreide toets op alle onderdelen.

Resultaat inhoudelijke constructieve toetsing:

- ☐ Akkoord;
☒ Akkoord onder voorwaarde(n);
☐ Niet akkoord, zie de onderstaande opmerkingen;

Opmerkingen:

- Niet alle doorsneden van de fundatie/begane grondvloer zijn berekend. Als aanvullende voorwaarde kan worden opgenomen dat de uitvoeringstekening en berekening van de fundatie inclusief alle stroken met de benodigde bijlegwapening drie weken voor de start van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring dient te worden overlegd.

De volgende bescheiden dienen nog te worden overlegd:

Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen bij het team Leefomgeving, bij voorkeur via het OLO of anders via omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl, waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/ de betreffende handeling mag worden begonnen:

Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn dan wel het constructieprincipe betreft, te weten:

- Uitvoeringstekening en berekening van de fundatie;
- Uitvoeringstekening en berekening van de begane grondvloer;
- Uitvoeringstekening en berekening van de 1e verdiepingsvloer;
- Uitvoeringstekening en berekening van de 2e verdiepingsvloer;
- Uitvoeringstekening en berekeningen van de prefab betonconstructie;
- Uitvoeringstekening en berekeningen van de prefab dakconstructie;
- Uitvoeringstekening en berekeningen van geveldragers en/of lateien
- Uitvoeringstekening van de kalkzandsteen wanduitslagen;
- Uitvoeringstekening en (detail)berekening van de staalconstructie;
- Statische berekening van (vloer)afscheidings ter plaatse van een hoogteverschil;

- Berekeningen waaruit blijkt dat de constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk zelf voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties bij brand;

De volgende momenten dienen **uiterlijk 2 werkdagen voor uitvoering** te worden gemeld bij de gemeente:

- De start van de werkzaamheden;
- Het storten van (constructief) beton;
- Het aan het oog onttrekken van staalconstructies;
- Het aan het oog onttrekken van brandwerende voorzieningen;
- Het gereedkomen van de werkzaamheden.

Dit kunt u melden via www.steenwijkerland.nl/bouwmelding.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Uw aanvraag is compleet

Op 2 augustus 2023 hebben wij u tot en met 27 september 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 25 september 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Voor de aanvraag geldt dat er sprake is van een activiteit die strijdig is met de beheersverordening en waarvoor slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met een expliciete afwijking van de beheersverordening. Hierdoor heeft de aanvraag betrekking op een activiteit waarvoor op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toegepast moet worden.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3' van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op woensdag 18 december 2023 hebben wij van de gemeenteraad een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 9 januari 2024 tot uiterlijk 20 februari 2025 (6 weken) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij zes zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen. Wij hebben deze zienswijzen meegenomen in het definitieve besluit. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de bijgevoegde reactienota. De zienswijzen hebben er niet toe geleid dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Daarom hebben wij de gemeenteraad gevraagd om opnieuw een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit is gebeurd op [\[datum raadsvergadering: 27-05-2025, onder voorbehoud\]](#)

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

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

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Steenwijk & Tuk'

De gronden zijn voorzien van de bestemming(en) 'Gemengd 1' (art. 15) met de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 2' (art. 41) en ' Waarde – Cultuurhistorie Tuk' (art. 51). Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 30 juni 2023 beoordeeld door de onafhankelijke gecombineerde welstands- en monumentencommissie van Het Oversticht (hierna "de commissie"). De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de commissie over en zijn van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Wij zijn van mening dat de aanvraag aannemelijk maakt dat voldaan wordt aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Steenwijk & Tuk, bestemming(en) Gemengd 1 (art. 15) met de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 2' (art. 41) en ' Waarde – Cultuurhistorie Tuk' (art. 51).
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijking van de geldende bestemmingsplan 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 een beheersverordening kan op grond van artikel 2. 12 lid 1, onder a, 3° van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Steenwijk & Tuk'

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de ter plaatse geldende bestemmingsplan: "Steenwijk & Tuk". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'Gemengd 1' (art. 15) en de dubbelbestemmingen: 'Waarde-Archeologie 2' (art. 41) en de 'Waarde – Cultuurhistorie Tuk'. Hierbij zijn de volgende strijdigheden geconstateerd:

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- 15. 2. 1 Algemeen: Op de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 15. 1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak';

In het voorliggend plan wordt het bouwdeel aan de linkerkant van het hoofdgebouw deels buiten de aanduiding 'bouwvlak' gebouwd, nabij de perceelgrens van perceel op adres Tukseweg 180 Tuk.

- b. de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';

In het voorliggend plan wordt het bouwdeel aan de linkerkant van het hoofdgebouw deels buiten de aanduiding 'bouwvlak' gebouwd, nabij de perceelgrens van perceel op adres Tukseweg 180 Tuk. Op perceel Tukseweg 178, Tuk is geen aanduiding 'bijgebouwen' aanwezig.

- 15. 2. 2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

c. per bouwvlak bedraagt het aantal woningen niet meer en niet minder dan het aantal bestaande legale woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangeduide aantal wooneenheden is toegestaan.

In het voorliggend plan wordt in de bestaande woning op perceel Tukseweg 178, Tuk, zes (6) appartementen gerealiseerd én wordt vervolgens op hetzelfde perceel een nieuw pand gebouwd, ter plaatse van de huidige buurtsupermarkt, waarin op haar beurt vijf (5) nieuwe appartementen worden gerealiseerd. Bij elkaar opgeteld krijgt het perceel in totaal een aantal van elf (11) appartementen. Met andere woorden worden er tien (10) nieuwe woonheden toegevoegd. Dat is conform 'art. 15. 2. 2 onder c' meer dan de bestaande, legale situatie.

e. gebouwen worden met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt

In het voorliggend plan worden een aantal bergingen en een aanbouw (bijgebouw), behorend bij de elf (11) appartementen, gebouwd. Deze bijgebouwen zijn plat afgedakt en tellen zodoende een dakhelling van 0 graden. Conform de regel van het geldende bestemmingsplan o. g. v. art. 15. 2. 2 onder e is dit aantal van 0 graden lager dan de minimale dakhelling van 30 graden.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Aanvrager heeft op 25 september 2024 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Ik ben van mening dat de uit te voeren activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke onderbouwing voldoende motivering bevat om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag. De ruimtelijke onderbouwing is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Belangenafweging

Het belang van de aanvrager is een financieel belang, die op haar beurt vervolgens een maatschappelijk belang dient, namelijk: voldoende (betaalbare) woningen realiseren binnen de gemeente Steenwijkerland. De aanvrager wil in totaal elf (11) woningen realiseren in de huursector. Met de totstandkoming van het voorliggend plan kan de initiatiefnemer zijn inkomen (toekomstbestendig) vergaren. Om dit te kunnen bewerkstelligen heeft de initiatiefnemer in de planfase moeten investeren, voordat het plan uiteindelijk rendement voor deze persoon kan opleveren.

Er is naar mijn mening geen sprake van een onevenredige aantasting van belangen van derden. Het is niet aannemelijk dat door dit bouwplan een goed woon- en leefklimaat in de nabije omgeving onevenredig wordt aangetast en dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of bestemmingen. Gelet op het bovenstaande is mijn conclusie dat er geen dringende reden bestaat de gevraagde omgevingsvergunning af te wijzen. Na afweging van de belangen kom ik tot de conclusie dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Belanghebbenden hebben middels zienswijzen hun zorgen geuit over het beoogde bouwplan.

Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan

Het realiseren van (extra) parkeerplaatsen is niet nodig.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Steenwijk & Tuk, bestemming(en) Gemengd 1 (art. 15) met de dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 2' (art. 41) en ' Waarde – Cultuurhistorie Tuk' (art. 51).
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00004921 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	5 mei 2023	Checklist - Veilig Onderhoud - 21-217_2022-05-09_formulier_veilig_onderhoud_gebouwen.pdf	D2023-00070070
2.	5 mei 2023	Papierenformulier.pdf	D2023-00070071
3.	13 juni 2023	Rapport - Energieprestatie (EPC) - 2230815_-_Rap._BENG-berekening_V1.0_13-06-2023.pdf	D2023-00089558
4.	13 juni 2023	Document - Energielabel - Appartement 11 - 183176467_Label_app._11.pdf	D2023-00089560
5.	13 juni 2023	Document - Energielabel - Appartement 7 - 412841551_Label_app._7.pdf	D2023-00089561
6.	13 juni 2023	Document - Energielabel - Appartement 9 - 496852360_Label_app._9.pdf	D2023-00089562
7.	13 juni 2023	Document - Energielabel - Appartement 8 - 674455873_Label_app._8.pdf	D2023-00089563
8.	13 juni 2023	Document - Energielabel - Appartement 10 - 925140211_Label_app._10.pdf	D2023-00089564
9.	13 juni 2023	Rapport - Milieuprestatieberekening - 21-217_2023-06-13_Milieuprestatieberekening.pdf	D2023-00089565
10.	18 april 2024	Akoestisch onderzoek (Geluidswering) - Rap._Geluidswering_Gevels_V1.0_16-04-2024.pdf	D2024-00048194
11.	18 april 2024	Aerius - Berekening - AERIUS_projectberekening_20240220121045_SloopaanlegfaseengebruiksfaseRyHVwyMhzdW5.pdf	D2024-00048195

12.	18 april 2024	Aerius - Toelichting - 21-217_toelichting_op_de_aerius_berekening.pdf	D2024-00048197
13.	18 april 2024	Constructief - 21620_Hoofdberekening_Constructie_2024 0404.pdf	D2024-00048199
14.	18 april 2024	Akoestisch onderzoek (Geluidsbelasting) - Rap._Geluidsbelasting_SRM-II_V1.0_09-04-2024.pdf	D2024-00048200
15.	4 juli 2024	Welstandsadvies van Het Oversticht - R30077-2023.pdf	D2023-00100596
16.	22 augustus 2024	Inrichtingsplan - (incl. parkeren) 21-217_2024-08-08_situatie beplanting-pp_S-1	D2024-00109328
17.	22 augustus 2024	Rapport Ecologie - NOG 52067 Tukseweg 178-178a Tuk	D2024-00109329
18.	22 augustus 2024	Rapport Ecologie - NOH 52066 Tukseweg 178-178a Tuk	D2024-00109330
19.	22 augustus 2024	ROB - Ruimtelijke Onderbouwing - 21-217_2024-08-15_toelichting Tukseweg 178-178a Tuk	D2024-00109331
20.	22 augustus 2024	Rapportage - Bouwbesluittoetsingen - 2230815 - Rap. Bouwbesluittoetsing V1.1_15-08-2024	D2024-00109332
21.	22 augustus 2024	Technisch blad - Kapplan, Funderingstekening, Verdiepingsvloeren, Principedetails, Doorsneden - 21-217_2024-08-08_technisch blad_DO-3	D2024-00109333
22.	21 augustus 2023	Principedetails - 21-217_2023-08-18_details_DO-4.pdf	D2023-00127781
23.	22 augustus 2024	Tekenblad - o.a. Situatietekening, Doorsneden, Gevelaanzichten en plattegronden - 21-217_2023-08-15_ontwerpblad nieuw_DO-2	D2024-00109334
24.	17 december 2024	Tekenblad - o.a. Situatietekening, Doorsneden, Gevelaanzichten en	D2024-00150506 25

		plattegronden - 21-217_2024-12-12_ontwerpblad nieuw_DO-2, Bijlage bij Mail - Ontvangen - Martijn Hak (DBL) - Aanvraag Tukseweg 178_178a_ Tuk	
25.	17 december 2024	ROB - Ruimtelijke Onderbouwing - 21-217_2024-12-16_Tukseweg 178-178a Tuk, Bijlage bij Mail - Ontvangen - Martijn Hak (DBL) - Aanvraag Tukseweg 178_178a_ Tuk	D2024-00150503 26
26.	17 decemeber 2024	3D-Impressie - Privacy-maatregel - Enscape_2024-12-12-16-04-22, Bijlage bij Mail - Ontvangen - Martijn Hak (DBL) - Aanvraag Tukseweg 178_178a_ Tuk	D2024-00150504 27
27.	17 december 2024	3D-Impressie - Privacy-maatregel - Enscape_2024-12-12-16-05-43, Bijlage bij Mail - Aanvraag Tukseweg 178_178a_ Tuk	D2024-00150505 28
28.	9 januari 2025	Planschade-overeenkomst (wederzijds ondertekend)	D2025-00049041
29.	24 april 2025	Reactienota zienswijzen - Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning - Tukseweg 178 Tuk	D2025-00051312
30.	<u>27 juni 2025</u>	<u>Verklaring van geen bedenkingen</u>	

datum datum

onderwerp verbouw winkel tot 11 appartementen

Z2023-00004921

Zaaknummer 415437

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland;

b e s l u i t e n :

1. tot het vaststellen van de volgende nummering volgens de bij dit besluit behorende situatietekening; gebruiksfunctie “wonen”

Naam van de straat	Nummering
Tukseweg	172, 172A, 172B, 174, 174A, 174B, 176, 176A, [REDACTED]

2. dat de vastgestelde nummeraanduiding(en) wordt (worden) aangebracht overeenkomstig hoofdstuk 4 van de Verordening straatnaamgeving en huisnummering;
3. dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduiding.
4. Het pand is te zien op de digitale pandenkaart zie <https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/adressen-en-gebouwen/bag-viewer>

Dit besluit is gebaseerd op:

- artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening straatnaamgeving en huisnummering van de gemeente Steenwijkerland;
- artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, waarin gemeenten onder andere wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen;

Met vriendelijke groet,



Bezwaarmogelijkheid

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u **binnen zes weken** na de verzenddatum van dit besluit een brief sturen aan burgemeester en wethouders van Steenwijkerland, Postbus 162, 8330 AD Steenwijk. In het bezwaarschrift geeft u aan tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met dit besluit. Verder vermeldt u het zaaknummer, datum, uw naam en adres en ondertekent u de brief. Het besluit blijft geldig totdat er een beslissing is op uw bezwaar.

Is de zaak zo spoedeisend dat de beslissing op het bezwaarschrift niet kan worden afgewacht? Dan kunt u de bestuursrechter van de rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen. Hieraan zijn kosten verbonden. Meer informatie vindt u op <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/Paginas/Voorlopig-voorziening.aspx>

