

Vereniging Dorpsbelang Eesveen-De Bult



ons kenmerk Z2023-00011367

behandeld door



uw kenmerk 7165561

bijlagen diversen

Steenwijk, 24 maart 2025

Onderwerp Ontwerpbesluit

Geachte



U heeft op 20 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het gedeeltelijk slopen en aan de achterzijde uitbreiden van het buurtcentrum "De ontmoeting" te Eesveen aan Van Karnebeeklaan 13, 8347 WD Eesveen. In deze brief leest u onze beslissing.

#### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail en per post. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

#### **U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken**

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 26 maart 2025 tot en met 7 mei 2025 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland, postbus 162, 8330 AD Steenwijk. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00011367 noemen?

#### **Meld sloopwerkzaamheden**

Omdat er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://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](http://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.

### 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 |
| -                       | Planologisch strijdig gebruik, buitenplanse afwijking | 2.3.3.3 |
| -                       | Mindering vooroverleg/conceptaanvraag                 | 2.2.3   |
| Totaal                  |                                                       |         |

### Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED], telefoonnummer 14 0521. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00011367 noemen?

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Ook verstuurd aan: B&V Bouwmeesters B.V., [REDACTED]  
([vergunningen@benvbouwmeesters.nl](mailto:vergunningen@benvbouwmeesters.nl))

## 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. Voorwaarde

| Nr. | Deel           | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Flora en Fauna | Er mogen geen (sloop)werkzaamheden uitgevoerd worden waarbij negatieve effecten op beschermde soorten niet op voorhand met zekerheid uitgesloten kunnen worden tot er een Flora en Fauna vergunning is verleend door de provincie Overijssel. |

### 2. 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               | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <a href="https://www.overijssel.nl">https://www.overijssel.nl</a>.</p> |
| 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 slooppafval 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 <a href="http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding">www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding</a>.</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 <a href="http://www.omgevingswet.overheid.nl/home">www.omgevingswet.overheid.nl/home</a> .                                                                                                                              |

### 3. Toezicht

| Nr. | Deel                            | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Contactgegevens                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- E-mail: <a href="mailto:Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl">Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl</a></li> <li>- Telefoon: 14 0521</li> <li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |
| 2.  | Aanwezige documenten (digitaal) | <p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.</li> <li>- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.</li> <li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li> </ul> |
| 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                       | <p>Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein</li> <li>- het straatpeil</li> <li>- het bouwpeil.</li> </ul>                                                                                                                                                                              |



Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

5. Meldingen

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](http://www.steenwijkerland.nl/bouwmelding).

4. **Bouwbesluit**

| Nr. | Deel                           | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Contactgegevens                | <ul style="list-style-type: none"><li>- E-mail: <a href="mailto:Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl">Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 0521</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk.</li></ul> |
| 2.  | Bouwen volgens het Bouwbesluit | U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.                                                                                                                                                                                                          |
| 3.  | Brandveiligheid                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Stukken brandmeldinstallatie moeten nog aangeleverd worden.</li><li>- Doorvoeringen in brandscheidingen brandwerend afwerken.</li></ul>                                                                               |

5. **Constructie**

| Nr. | Deel                | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Contactgegevens     | <ul style="list-style-type: none"><li>- E-mail: <a href="mailto:Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl">Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 0521</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.  | Constructiegegevens | <p><b>Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering</b> van de desbetreffende handeling moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen bij het team VTH, bij voorkeur via het OLO of anders via <a href="mailto:omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl">omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl</a>, waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/ de betreffende handeling mag worden begonnen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uitvoeringstekening en berekening van de begane grondvloer;</li><li>- Uitvoeringstekening en berekening van de 1e verdiepingsvloer;</li><li>- Uitvoeringstekening van de kalkzandsteen wanduitslagen;</li><li>- Uitvoeringstekening en berekeningen van de prefab betonconstructie;</li><li>- Uitvoeringstekening en berekeningen van de prefab dakconstructie;</li><li>- Uitvoeringstekeningen en (detail)berekeningen van de staalconstructie;</li><li>- Statische berekening van (vloer)afscheidings ter plaatse van een hoogteverschil;</li></ul> |

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

## 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 15 januari 2024 hebben wij u tot en met 11 maart 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. U heeft op 11 maart 2024 verzocht de termijn voor het aanleveren van ontbrekende gegevens tot en met 6 mei 2024 op te schorten. De ontbrekende gegevens hebben wij op 24 september 2024 ontvangen. Vervolgens heeft u op 17 oktober 2024, 25 november 2024, 24 januari 2025 en 27 januari 2025 nogmaals gegevens aangeleverd. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **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.

### **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.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

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

### **Uw ontwerpbesluit 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](https://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 de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland 2014'**

De gronden zijn voorzien van de bestemming(en) Maatschappelijk (artikel 18), Waarde – Archeologie 2 (artikel 28) en de aanduidingen maximum aantal wooneenheden 0, maximum bebouwingspercentage 36,5% en bouwvlak. Uw project voldoet niet aan de regels uit de beheersverordening. 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 november 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 en de Bouwverordening**

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

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

#### **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.

#### **Flora en Fauna**

Uit de natuurtoets van 9 september 2022 en de aanvullende notitie huismussen van 9 september 2024 is gebleken dat in het plangebied potentiële verblijfplaatsen van huismussen zijn aangetroffen. De verblijfplaatsen bevinden zich aan de zuidkant van de westelijke dakrand en de oostkant van de zuidelijke dakrand. Op 23 januari 2025 is een aanvraag bij de Provincie Overijssel ingediend voor de activiteiten die plaatsvinden die mogelijk invloed kunnen hebben op beschermde diersoorten.

De provincie Overijssel zal deze vergunning afhandelen. Dit betekent dat de Flora en Fauna-activiteit niet aanhaakt aan deze vergunning en geen onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Er mogen geen (sloop)werkzaamheden uitgevoerd worden waarbij negatieve effecten op beschermde soorten niet op voorhand met zekerheid uitgesloten kunnen worden tot er een Flora en Fauna vergunning is verleend door de Provincie Overijssel.



**Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [wetten.overheid.nl](http://wetten.overheid.nl).

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014, bestemming(en) Maatschappelijk (artikel 18), Waarde – Archeologie 2 (artikel 28) en de aanduidingen maximum aantal wooneenheden 0, maximum bebouwingspercentage 36,5% en bouwvlak.
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://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'.

**Voorwaarde**

De activiteit "het bouwen van een bouwwerk" mag pas uitgevoerd worden als de ingediende Flora en Fauna vergunning door de provincie Overijssel is verleend. Er mogen geen werkzaamheden uitgevoerd worden waarbij negatieve effecten op beschermde soorten niet op voorhand met zekerheid uitgesloten kunnen worden tot de vergunning is verleend.



## Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

**Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een 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 het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan 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.

### Toets bestemmingsplan

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 bestemming(en) Maatschappelijk (artikel 18), Waarde – Archeologie 2 (artikel 28) en de aanduidingen maximum aantal wooneenheden 0, maximum bebouwingspercentage 36,5% en bouwvlak. Hierbij zijn de volgende strijdigheden geconstateerd:

- Artikel 18.2.2 lid a: ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' wordt het bouwvlak tot maximaal het aangeduide bebouwingspercentage bebouwd;  
*Het perceel heeft een aanduiding maximum bebouwingspercentage 36,5%. Het bouwvlak is 758m². De bebouwing is ca. 392 m². Dit is ca. 51,72%.*
- Artikel 18.2.2 lid d: gebouwen worden met een kap van minimaal 15° afgedekt;  
*Ter plaatse van het tussenlid wordt het gebouw plat afgedekt.*
- Artikel 18.2.2 lid e: de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;  
*De goothoogte is 3,7m en 6m t.p.v. de uitbouwen.*
- Artikel 18.2.2 lid f: de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 8,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt.  
*De bouwhoogte bedraagt 10,185m.*

### 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 niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

### **Afwijken bestemmingsplan**

Aanvrager heeft op 17 oktober 2024 een gewijzigde 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 "Ruimtelijke onderbouwing De Ontmoeting - Van Karnebeeklaan 13 (Definitief 24-9-2024)" is bij dit besluit gevoegd en maakt deel uit van dit besluit.

### **Ter inzage**

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

### **Belangenafweging**

Het project bestaat uit het gedeeltelijk slopen en aan de achterzijde uitbreiden van het buurtcentrum "De ontmoeting". Het plan is stedenbouwkundig gezien passend in de omgeving. Door het project zal het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig geschaad worden, het parkeren wordt op eigen terrein opgelost en de verkeersveiligheid komt niet in het geding. Vanuit landschappelijke, archeologische en waterhuishoudkundige waarden zijn geen belemmeringen te verwachten. Het gebruik van het perceel is en blijft maatschappelijk. Dit gebruik past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het belang van initiatiefnemer is het verduurzamen en uitbreiden van het buurtcentrum "De Ontmoeting". Deze uitbereiding zal ruimte bieden voor twee grote zalen die multifunctioneel inzetbaar zijn, waardoor de toekomstbestendigheid van het pand gewaarborgd blijft. Er zijn naar mijn mening geen ruimtelijke belemmeringen voor de realisatie van het plan. Door de omgevingsvergunning zal de bestemming "Maatschappelijk" zelf niet wijzigen. Het is niet aannemelijk dat door dit bouwplan een goed woon- en leefklimaat in de nabije omgeving wordt aangetast en dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of bestemmingen. De belangen van derden worden naar mijn mening niet onevenredig geschaad.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [wetten.overheid.nl](https://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 Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014, bestemming(en) Maatschappelijk (artikel 18), Waarde – Archeologie 2 (artikel 28) en de aanduidingen maximum aantal wooneenheden 0, maximum bebouwingspercentage 36,5% en bouwvlak.
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).

### **Conclusie**

De 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 (artikel 2.12)", kan verleend worden.

## BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00011367 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

| Nr. | Ontvangstdatum   | Omschrijving                                                            | Document nr.   |
|-----|------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1.  | 20 oktober 2023  | publiceerbareaanvraag.pdf                                               | D2023-00163697 |
| 2.  | 20 oktober 2023  | 2023164_WA1_WA4_constructieoverzichten.pdf                              | D2023-00163704 |
| 3.  | 20 oktober 2023  | 2023164_W01_strokenfundering.pdf                                        | D2023-00163706 |
| 4.  | 20 oktober 2023  | 2023-06-26_11621_OV_251_A1_V3c-def.pdf (principedetails)                | D2023-00163711 |
| 5.  | 20 oktober 2023  | 2023-06-26_11621_OV_250_A1_V3c-def.pdf (principedetails)                | D2023-00163712 |
| 6.  | 20 oktober 2023  | 2023-06-26_11621_OV_002_A3_1-500_V3c-def.pdf (bouwveiligheidsplan)      | D2023-00163717 |
| 7.  | 17 oktober 2024  | 2023-06-26_11621_OV_252_A1_V3c-def (principedetails)                    | D2024-00119077 |
| 8.  | 17 oktober 2024  | 2024-09-09_11621_OV_001_A3_1-500_V3c (situatie)                         | D2024-00119082 |
| 9.  | 25 november 2024 | 2024-11-22_11621_OV_101_A1_V3c (plattegrond zolderverdieping)           | D2024-00136015 |
| 10. | 25 november 2024 | 2024-11-22_11621_OV_200_A1_V3c (gevels en doorsneden)                   | D2024-00136016 |
| 11. | 25 november 2024 | 2024-11-22_11621_OV_100_A1_V3c-1 (plattegronden bg en 1e verdieping)    | D2024-00136017 |
| 12. | 20 oktober 2023  | F7BA53BA21844A95BCCBBB994455F2BE.pdf (energielabel)                     | D2023-00163700 |
| 13. | 20 oktober 2023  | 2023-10-16_B04922_EPA_OV_V0.pdf (BENG)                                  | D2023-00163702 |
| 14. | 20 oktober 2023  | 2023-10-13_B04922_11621_TBB_OV_V0-0.pdf (toetsing bouwbesluit)          | D2023-00163703 |
| 15. | 17 oktober 2024  | BIJ 2 Stikstofberekening D1250 Nieuwbouw de Ontmoeting Eesveen          | D2024-00119070 |
| 16. | 13 maart 2025    | BIJ 5 5988_De ontmoeting Eesveen (nader onderzoek vleermuizen)          | D2025-00035992 |
| 17. | 17 oktober 2024  | BIJ 2<br>AERIUS_projectberekening_20240909141658_RfiVW6AUMGjL_Situatie1 | D2024-00119072 |
| 18. | 17 oktober 2024  | BIJ 4 Notitie huismus De Ontmoeting Eesveen                             | D2024-00119074 |
| 19. | 17 oktober 2024  | BIJ 6 uitgangspuntennotitie Eesveen, De Ontmoeting (watertoets)         | D2024-00119078 |



|     |                 |                                                                                      |                |
|-----|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 20. | 17 oktober 2024 | BIJ 3 Quickscan rapportage De Ontmoeting, Eesveen Definitief                         | D2024-00119083 |
| 21. | 17 oktober 2024 | Ruimtelijke onderbouwing De Ontmoeting - Van Karnebeeklaan 13 (Definitief 24-9-2024) | D2024-00119085 |
| 22. | 17 oktober 2024 | BIJ 1 Bodemonderzoek                                                                 | D2024-00119086 |
| 23. | 17 oktober 2024 | 2024-02-09 B04922 Brandbeveiligingsconcept V0-00                                     | D2024-00119094 |
| 24. | 24 januari 2025 | 2023164 B-01 V4 Berekening opbouw en fundering 250121 (Statische berekening)         | D2025-00009544 |