



ons kenmerk Z2023-00008579

behandeld door

uw kenmerk 7894685

Bijlagen -

Steenwijk, 21 januari 2025

Onderwerp Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Geachte

U heeft op 26 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. In het voormalige Rabobankkantoor (Meppelerweg 47) worden 14 appartementen gerealiseerd aan Meppelerweg 51, 51A, 51B, 51C, 51D, 51E, 51F en 53, 53A, 53B, 53C, 53D, 53E, 53F, 8331 CS Steenwijk. 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.

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.

Openbare grond gebruiken

Wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op [Verkeersmaatregelen voor gemeentelijke wegen - Gemeente Steenwijkerland](#).

Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij in huis-aan-huisblad Steenwijker Courant en op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt 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.



Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED] telefoonnummer 14 0521. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00008579 noemen?

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Ook verstuurd aan: [REDACTED]

BIJLAGE 1: VOORWAARDEN EN VOORSCHRIFTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00008579 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. VOORWAARDEN

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Brandveiligheid	De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarde: De ontvluchting in het gebouw voldoet minimaal aan de eisen voor bestaande bouw van Bouwbesluit 2012. De volgende brandveiligheidsinstallaties zijn in het gebouw benodigd zie ook bijlage 1) van het brandveiligheidsadvies Huls adviseurs van 9 november 2023: - o een brandmeldinstallatie met niet-automatische bewaking op de begane grond; - o een ontruimingsalarminstallatie op de begane grond; vluchtrouteaanduiding in de kelder en op de begane grond; huidige brandslanghaspel op de begane grond moeten gehandhaafd blijven; - o draagbare blustoestel in de kelder; - o noodverlichting in de kelder en op de begane grond; - o rookmelders in de appartementen
2.	Bouwbesluit	- De aanvraag wordt verleend onder voorwaarde dat middels een rapport (geluidsberekening gevel) wordt aangetoond dat de gevel voldoet aan de gestelde eisen. Uit het rapport met blijken dat het geluidsniveau binnen 33dB of lager is.
3.	Flora en Fauna	- Er mogen geen 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. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: [REDACTED] - E-mail: Omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl - Telefoon: 14 0521 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk .
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. Aan te leveren stukken voor aanvang van de bouw
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 detailberekening van het nieuwe dak ter plaatse van de parkeerplaatsen in de kelder;
- Uitvoeringstekening en berekening van nieuwe doorbraken in bestaande wanden/gevels;
- Uitvoeringstekening en berekening van constructieve voorzieningen i.v.m. het verwijderen van diverse metselwerkwanden in de kelder;
- Uitvoeringstekening en berekening van de nieuwe terrassen ter plaatse van de 1e verdieping;
- 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;
- 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 aanrijding;

Gegevens ten aanzien van bouwbesluit 2012:

- de ventilatievoorzieningen van ruimten en voorzieningen betreffende de afvoer van rookgas en toevoer van verbrandingslucht.
- het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren
- kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid;
- rapport van de geluidsberekening op de gevel. (zie voorwaarden)
- Tekeningen en gegevens waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals de brandweer deze heeft gesteld. (zie kopje voorwaarden)
- uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een veiligheidsplan als bedoeld in [artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012](#). Met betrekking tot de bouwveiligheid moet vooraf contact opgenomen worden met  van Toezicht en Handhaving over de inrichting van de bouwplaats in combinatie met de bibliotheek en de omringende bebouwing.

6. Meldingen

Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):

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.

3. 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 sorteerb企业? 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 | Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de bodemkwaliteit: https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24). Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx . In het Besluit bodemkwaliteit staat hoe u de grond moet wegbrengen. |

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 18 augustus 2023 hebben wij u tot en met 13 oktober 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 14 november 2023 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

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 2.27 van de Wabo is bepaald dat bij wet of Algemene maatregel van bestuur categorieën van gevallen aangewezen kunnen worden waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 28 mei 2024 heb ik de raad van de gemeente Steenwijkerland een (ontwerp)verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 23 juli 2024 tot en met 3 september 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

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

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 en Tuk’

Het perceel, Meppelerweg 47, met als huisnummers voor de appartementen 51, 51A, 51B, 51C, 51D, 51E, 51F en 53, 53A, 53B, 53C, 53D, 53E, 53F te Steenwijk is voorzien van de enkelbestemming “Gemengd 1”, de dubbelbestemming Waarde-archeologie 2”, ‘Waarde-cultuurhistorie Meppelerweg” de aanduiding “bouwvlak”, de functieaanduiding “wonen-uitgesloten”, maatvoering “maximum bouw- en goothoogte 11 meter” en de gebiedsaanduiding “geluidszone spoor”.

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 20 maart 2024 beoordeeld door de onafhankelijke gecombineerde welstands- en monumentencommissie van Het Oversticht (sinds 1 januari 2024 de Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit en hierna “de commissie”). De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ik neem het advies van de commissie over en ben 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. Uit de aangeleverde berekeningen blijkt dat de verbouwing en het gewijzigde gebruik geen nadelige invloed heeft op Natura 2000 gebieden.

Flora en Fauna

Uit het ecologische rapport van 2 oktober 2024 is gebleken dat in het plangebied drie zomerverblijfplaatsen, één paarterritorium/paarverblijfplaats en twee zwermlocaties/potentiële massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats van een laatvlieger zijn aangetroffen. De verblijfplaatsen bevinden zich aan de noord- en oostgevel van het gebouw. Op 9 december 2024 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 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.

- 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, bestemming(en)
- 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'.

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 bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming "Gemengd 1", de dubbelbestemming Waarde-archeologie 2", 'Waarde-cultuurhistorie Meppelerweg" de aanduiding "bouwvlak", de functieaanduiding "wonen-uitgesloten", maatvoering "maximum bouw- en goothoogte 11 meter" en de gebiedsaanduiding "geluidszone spoor". Hierbij zijn de volgende strijdigheden geconstateerd.

Uit toetsing is gebleken dat het voorliggende plan niet voldoet aan onderstaande artikel(en):

- artikel 15.1.1 : De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - e. wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

Op het perceel van het voorliggend plan zit de aanduiding: 'wonen uitgesloten'.

Met de aanvraag van realiseren van 14 appartementen op het pand op perceel Meppelerweg 47-47a is het gebruik in strijd met deze aanwezige aanduiding.

- Artikel 15.2.2: Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- lid 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;

Op dit moment zijn er nog geen woningen aanwezig op dit perceel. Op grond van dit artikel mogen er geen nieuwe woningen toegevoegd worden. Met het voorliggende plan worden 14 nieuwe wooneenheden toegevoegd. Het plan is op dit punt in strijd met het bestemmingsplan.

- lid h: de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 11,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;

In het bestemmingsplan is een maximale hoogte opgenomen van 11 meter. De hoogte van het deel dat toegevoegd wordt op de 2^e verdieping krijgt een hoogte van 11,89 meter. Dit sluit aan bij de bestaande situatie, die tevens een hoogte van 11,89 meter heeft.

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

Het voorliggend plan krijgt een uitbreiding op de verdieping aan de achterzijde met een plat dak. Bij de kelder wordt ook een deel plat dak gerealiseerd met een groen dak. Een plat dak heeft een dakhelling van 0 graden. Dit is lager dan het minimum van 30 graden.

Dubbelbestemming "Waarde-Archeologie"

Op het perceel is een dubbelbestemming "Waarde- Archeologie" opgenomen. Op grond van artikel 41.2.1. is een onderzoek nodig voor het verlenen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in de volgende situaties:

- Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken:
 - met een oppervlakte groter dan 250 m² wanneer deze zich bevindt binnen de bebouwde kom, dan wel
 - met een oppervlakte groter dan 2.500 m² wanneer deze zich bevindt buiten de bebouwde kom.

In voorliggend bouwwerk gaat het om een perceel binnen de bebouwde kom. Binnen de bebouwde oppervlakte is een archeologisch onderzoek nodig wanneer het bouwwerk een grotere uitbreiding krijgt dan 250m² en/of de ingreep dieper gaat dan 50cm. In huidig plan is beide niet aan de orde. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Aanduiding geluidszone spoor

Op grond van artikel 58.2.1 mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de aanduiding "geluidszone-spoor". *Een woning is wel een geluidsgevoelig object.*

Op grond van artikel 58.2.2 kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 58.2.1, met dien verstande dat de geluidbelasting vanwege spoorweglawaaai op de gevels van de te realiseren geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Vanwege de ligging binnen de vastgestelde geluidszone spoor is een akoestisch onderzoek opgevraagd. In het onderzoek is gekeken naar de daadwerkelijke geluidbelasting van het spoor. Hiervoor is de geluidplafondkaart geraadpleegd waarop de geluidproductieplafonds (GPP) van het spoor inzichtelijk zijn gemaakt. Het GPP is een maximaal toegestane geluidbelasting op een aantal referentiepunten aan weerszijden van de spoorweg. Op basis van deze GPP zijn in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder geluidzones gedefinieerd. Hoewel de appartementen binnen de geluidzone vallen die vastgesteld is in het bestemmingsplan, liggen ze buiten de geluidzone op

basis van het Besluit geluidhinder en hoeven daarom niet nader te worden onderzocht. Ze hoeven op grond van de geluidswetgeving niet te worden beschouwd als geluidsgevoelige objecten.

'Waarde-cultuurhistorie Meppelerweg'

Op het perceel is tevens de "Waarde-cultuurhistorie Meppelerweg" aan de orde. Deze bestemming is ervoor bedoeld om de waarden bij nieuwbouw, vervanging, verbouwing en uitbreiding van hoofdgebouwen te respecteren. Deze beoordeling vindt plaats door de gecombineerde welstands- en monumentencommissie. Op 20 maart 2024 heeft de gecombineerde welstands- en monumentencommissie (sinds 1 januari 2024 Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit) aangegeven dat het plan geen onevenredige aantasting oplevert van de cultuurhistorische waarden van de Meppelerweg.

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 14 maart 2024 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing is op 7 januari 2025 aangevuld naar aanleiding van een aanvullende ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd. Wij zijn van mening dat de uit te voeren activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke onderbouwing, inclusief aanvulling, voldoende motivering bevat om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag.

De ruimtelijke onderbouwing "Steenwijk, Meppelerweg 47" d.d. 22 februari 2024, en de aanvulling daarop van 7 januari 2025 zijn bij dit besluit gevoegd en maken ook deel uit van dit besluit.

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

Belangenafweging

Het belang van de aanvrager is het transformeren van een grotendeels leegstaand kantoorpand tot 14 appartementen. De appartementen worden te koop aangeboden en zijn levensloopbestendig. Door uitvoering van dit project wordt weer een nieuwe invulling geven aan het gebouw, dat nu grotendeels leegstaat.

Het creëren van deze 14 nieuwe levensloopbestendige woningen draagt bij aan het invullen van de gemeentelijke woonbehoefte en past binnen het gemeentelijke woonbeleid. Daarnaast wordt hiermee langdurige leegstand en verpaupering van het voormalige kantoorgebouw voorkomen. Het gebouw ligt in een qua functies gemengd gebied, waarbij de woonfunctie overheerst. Het sluit aan op de woningen aan de Meppelerweg en de achterliggende wijk "Oostwijk". De transformatie van kantoorgebouw tot woonfunctie is passend in de omgeving. Er is naar mijn mening geen sprake van een onevenredige aantasting van belangen van derden. Er zijn geen relevante ruimtelijke belemmeringen die aan de realisatie van het plan in de weg staan. Voor het Flora- en Fauna-aspect is bij de provincie Overijssel een vergunning aangevraagd. Met werkzaamheden die

de aanwezige ecologische waarden kunnen verstoren mag niet worden begonnen voor de provincie de vergunning heeft verleend. Aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt voldaan en het belang van de geldende planologische regeling zal door het verlenen van deze vergunning niet worden geschaad. Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het realiseren van de 14 appartementen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing bevat voldoende motivering om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze vergunning.

Na afweging van de belangen kom ik tot de conclusie dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- artikel 2.12 lid 1, sub a, 3° Wabo, waarin staat dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan 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;
- Bestemmingsplan Steenwijk en Tuk, bestemming(en) "Gemengd - 1" met de dubbelbestemmingen : 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie Meppelerweg';
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op 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 de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00008579 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	26 juni 2023	OMG Doorsneden C-C & D-D, Bestaand - 07-10-2022 - 220710_B2139_OD01.pdf	D2023-00125814
2.	26 juni 2023	OMG Gevels, Achtergevel & Linker zijgevel, Bestaand- 07-10-2022 - 220710_B2139_OG01.pdf	D2023-00125815
3.	26 juni 2023	OMG-Gevels, Achtergevel (straatkant Beningestraat), Bestaand - 4-2023 - 230406_B2139_OG02.pdf	D2023-00125818
4.	26 juni 2023	OMG Gevels, Voorgevel & Rechter zijgevel, Bestaand - 07-10-2022 - 220710_B2139_OG00.pdf	D2023-00125819
5.	26 juni 2023	OMG Gevels, Voorgevel & Rechter zijgevel, Nieuw - 13-06-2023 - 230613_B2139_DG00.pdf	D2023-00125820
6.	26 juni 2023	OMG Kleur- & Materialisatie schema - 230406_B2139_DM10.pdf	D2023-00125821
7.	26 juni 2023	OMG Papierenformulier.pdf	D2023-00125822
8.	26 juni 2023	OMG Plattegrond 1e Verdieping, Bestaand - 220710_B2139_OP01.pdf	D2023-00125823
9.	26 juni 2023	OMG Plattegrond Beganegrond, Bestaand - 220710_B2139_OP00.pdf	D2023-00125826
10.	26 juni 2023	OMG Plattegrond Dakaanzicht, Bestaand - 220710_B2139_OP03.pdf	D2023-00125828
11.	26 juni 2023	OMG Plattegrond Kelder, Bestaand - 220710_B2139_OP-01.pdf	D2023-00125829
12.	26 juni 2023	OMG Schematisch Rioleringsoverzicht - 230613_B2139_DT10.pdf	D2023-00125833
13.	26 juni 2023	OMG Situatie bestaand - 220710_B2139_OS00.pdf	D2023-00125834
14.	26 juni 2023	OMG Situatie nieuw - 230613_B2139_DS00.pdf	D2023-00125835
15.	26 juni 2023	OMG plattegrond 2e verdieping Bestaand - 220710_B213Mg, Bes9_OP02.pdf	D2023-00125836

16.	26 juni 2023	OMG Doorsneden A-A & B-B, Bestaand - 07-10-2022 - B2139_OD00.pdf	D2023-00125838
17.	26 juni 2023	OMG 3D-Impressies / Ontwerp - 230522_B2139_ontwerp_07.pdf	D2023-00125844
18.	5 juli 2023	OMG Gevels, Achtergevel (straatkant Beningestraat) nieuw - 05-07-2023 - 230705_B2139_DG02.pdf	D2023-00125846
19.	27 juli 2023	OMG AERIUS - Toelichting - Aanleg- en Gebruiksfasen - 18-07-2023	D2023-00125851
20.	8 augustus 2023	OMG Constructief - Statische berekening - 20220899_AO_constructie-berekening_2023-08-05.pdf	D2023-00125853
21.	8 augustus 2023	OMG Constructief - Overzicht - 20220899_AO_constructie-overzichten_CO-02_2023-08-05.pdf	D2023-00125854
22.	26 juni 2023	OMG Bouwbesluit - BrutoVloerOppervlakken (BVO) - 13-06-2023 - 230613_B2139_BB11.pdf	D2023-00125855
23.	26 juni 2023	OMG Bouwbesluit - Gebruiksoppervlakken (GO) - 230613_B2139_BB10.pdf	D2023-00125856
24.	26 juni 2023	OMG Bouwbesluit - Verblijfsoppervlakken (VO) - 230626_B2139_BB12.pdf	D2023-00125857
25.	27 juli 2023	OMG AERIUS - Projectberekening - 18-07-2023 - 20230718115917_GebruiksfasenRsUtFfMttDfs.pdf	D2023-00125860
26.	26 juni 2023	OMG 3D-Impressies / Ontwerp - 230522_B2139_ontwerp_07.pdf	D2023-00125844
27.	26 juni 2023	OMG Plattegrond Dakaanzicht, Bestaand - 220710_B2139_OP03.pdf	D2023-00125828
28.	25 augustus 2023	OMG Welstand - akkoord - R31067-2023.pdf	D2023-00166945
29.	14 november 2023	OMG Plattegrond Dakoverzicht - 20-10-2023 - 231020_B2139_DP03	D2023-00167272
30.	14 november 2023	OMG Project Documentenlijst - 20-10-2023 - 231020_B2139_PDL	D2023-00167273
31.	14 november 2023	OMG Plattegrond Kelder, Nieuw - 20-10-2023 - 231020_B2139_DP-01	D2023-00167274
32.	14 november 2023	OMG Doorsneden A-A & B-B, Nieuw - 20-10-2023 - 231020_B2139_DD00	D2023-00167275

33.	14 november 2023	OMG Plattegrond 1e Verdieping, Nieuw - 20-10-2023 - 231020_B2139_DP01	D2023-00167276
34.	14 november 2023	OMG Doorsneden C-C & D-D, Nieuw - 20-10-2023 - 231020_B2139_DD01	D2023-00167277
35.	14 november 2023	OMG Plattegrond 2e Verdieping, Nieuw - 20-10-2023 - 231020_B2139_DP02	D2023-00167278
36.	14 november 2023	OMG Plattegrond Beganegrond, Nieuw - 20-10-2023 - 231020_B2139_DP00	D2023-00167279
37.	14 november 2023	OMG Gevels, Achtergevel & Linker zijgevel, Nieuw - 20-10-2023 - 231020_B2139_DG01	D2023-00167280
38.	14 november 2023	OMG Principe details - 20-10-2023 - 231020_B2139_DX00	D2023-00167281
39.	14 maart 2024	OMG ruimtelijke onderbouwing 14 maart 2024	D2024-00035447
40.	14 november 2023	OMG Brandveiligheidsadvies - 2023_11_09 - Huls - _R0220390aaA0.sb_brandveiligheidsadvies	D2023-00167282
41.	2 oktober 2024	OMG _24028 Nader onderzoek Meppelerweg 47 Steenwijk, Bijlage bij Rapportage Nader onderzoek vleermuizen Meppelerweg 47 Steenwijk	D2024-00112515
42.	7 januari 2025	Aanvullende notitie ecologie ruimtelijke onderbouwing	D2025-00002025

Raadsbesluit

Steenwijk, 28 mei 2024

Nummer: 2024-RAAD-00026

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 02-04-2024, nummer 2024-RAAD-00026;

besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (VVGB) als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project voormalig bankgebouw, Meppelerweg 47 te Steenwijk.
2. In te stemmen met de procedure om medewerking te verlenen aan het plan om het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken ter inzage te leggen.
3. Te bepalen dat, wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend en er in de omgevingsvergunning geen wijzigingen zijn doorgevoerd, er geen verklaring van geen bedenkingen meer hoeft te worden aangevraagd en dat de nu afgegeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan gelden als de definitieve verklaring.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2024,

De raad voornoemd,

[Redacted signature]

[Redacted signature] de voorzitter,

[Redacted signature]