[redacted]

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

Steenwijk, 23 oktober 2024

Onderwerp **Ontwerpbesluit – Omgevingsvegrunning (uitgebreid)**
Projectbesluit verlenen

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 ter plaatste van een oude supermarkt aan Tukseweg 178, 8334 RW Tuk. 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. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken
Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 17 december 2024 tot en met 28 januari 2025 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 28 januari 2025 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen
U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland, postbus 162, 8330 AD Steenwijk. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00004921 noemen?

Meld sloopwerkzaamheden
Omdat er meer dan 10 m^3 sloopafval 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.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw buren
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.

Wij maken het ontwerpbesluit 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 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	[redacted]

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Bouwactiviteiten activiteit 2.1	2.3.1.1	[redacted]
- 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]

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 buren. Dit mag u wel doen als u hierover met uw buren 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 wegjagen 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	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. 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.
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	- Toezichthouder: [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.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	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.
3.	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.
4.	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: - gedetaillerde 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.

5.	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: - gedetaillerde 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 voorwaarde(n) behorend bij onderdeel constructie de volgende pagina.

	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)afscheidingen 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

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

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.

- 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'
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
Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van Het Oversticht op 30 juni 2023.

Uw project voldoet onder voorwaarden aan het Bouwbesluit
Het project is getoetst aan de eisen uit 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 omgevings-vergunning 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) appartemten gerealiseerd én wordt vervolgens op hetzelfde perceel een nieuw pand gebouwd, ter plaaste van de huidige buurtsupermarkt, waarin op haar beurt vijf (5) nieuwe appartementen worden gerealiseerd. Bij elkaar opgerekend krijgt het perceel in totaal een aantal van elf (11) appartementen. Met andere woorden worden er tien (10) nieuwe woonheden toegevoegd. Dat is confrom 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.

Wijzigen van het bestemmingsplan
Aanvrager heeft op 20 mei 2022 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 niet 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. Met de totstandkoming van het voorliggend plan kan de initiatiefnemer zijn inkomen (toekomstbestendig) vergaren. Om dit te kunnen bewerkstellingen 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.

Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan
Het realiseren van (extra) parkeerplaatsen is niet nodig.

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 17 december 2023 hebben wij van 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/wel** zienswijzen naar voren gebracht tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

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._Geluidwering_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_20240404.pdf	D2024-00048199

14.	18 april 2024	Akoestisch onderzoek (Geluidsbelasting) - Rap._Geluidsbelasting_SRM-II_V1.0_09-04-2024.pdf	D2024-00048200
15.	22 augustus 2024	Inrichtingsplan - (incl. parkeren) 21-217_2024-08-08_situatie beplanting-pp_S-1	D2024-00109328
16.	22 augustus 2024	Rapport Ecologie - NOG 52067 Tukseweg 178-178a Tuk	D2024-00109329
17.	22 augustus 2024	Rapport Ecologie - NOH 52066 Tukseweg 178-178a Tuk	D2024-00109330
18.	22 augustus 2024	ROB - Ruimtelijke Onderbouwing - 21-217_2024-08-15_toelichting Tukseweg 178-178a Tuk	D2024-00109331
19.	22 augustus 2024	Rapportage - Bouwbesluittoetsingen - 2230815 - Rap. Bouwbesluittoetsing V1.1_15-08-2024	D2024-00109332
20.	22 augustus 2024	Technisch blad - Kapplan, Funderingstekening, Verdiepingsvloeren, Principedetails, Doorsneden - 21-217_2024-08-08_technisch blad_DO-3	D2024-00109333
21.	22 augustus 2024	Tekenblad - o.a. Situatietekening, Doorsneden, Gevelaanzichten en plattegronden - 21-217_2023-08-15_ontwerpblad nieuw_DO-2	D2024-00109334
22.	21 augustus 2023	Technische blad - Fundering, Doorsneden, plattegronden v/d verdiepingen, kapplan en detaillering veiligheidshekje _21-217_2023-08-18_technisch_blad_DO-3.pdf	D2023-00127779
23.	21 augustus 2023	Principedetails - 21-217_2023-08-18_details_DO-4.pdf	D2023-00127781