

ons kenmerk Z2026-00002186
behandeld door [REDACTED]
uw kenmerk RMA/TenVeen/03032026
bijlagen div.

[REDACTED]

Steenwijk, 11 mei 2026

Onderwerp Omgevingsvergunning verlenen regulier

Geachte [REDACTED]

U heeft op 3 maart 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van een voormalige winkel en het realiseren van een drie-onder-een-kapwoning aan Kruisstraat 49, 8375 BC Oldemarkt. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning onder voorwaarden

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.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U hoeft geen omgevingsvergunning bouwactiviteit (technisch) aan te vragen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving is beschreven voor welke categorieën bouwwerken wel een melding bouwactiviteit (technisch) nodig is. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. In uw geval moet een kwaliteitsborger het bouwwerk controleren.

U moet een melding bouwactiviteit (technisch) indienen

Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de werkzaamheden via [omgevingswet.overheid.nl](https://www.omgevingswet.overheid.nl). Zonder deze melding mag u niet beginnen met de bouwwerkzaamheden. Pas als alle gegevens zijn ingediend, is de melding gedaan. Een kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op www.tlokb.nl. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel beginnen met de werkzaamheden maar dat doet u dan op eigen risico.

Begin binnen één jaar met uw werkzaamheden

Doet u dat niet dan hebben wij de mogelijkheid om de vergunning in te trekken. Kunt u niet op tijd beginnen? Maak dan afspraken met de toezichthouder.

Geef de start- en einddatum aan ons door

Meld dit minimaal twee werkdagen voor de start- en einddatum van de werkzaamheden. Wij bekijken tijdens de uitvoering of de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorschriften. U kunt de start- en einddatum per mail sturen naar omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl. Vermeld hierbij uw zaaknummer en het adres.

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 de stoep of een groenstrook gebruiken voor containers, steigers, hekken of loodsen? Of wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Doe dan eerst een check op de gemeentelijke website. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. 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 of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het daarna nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en uw telefoonnummer
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit noemen of een kopie meesturen
- de reden waarom u bezwaar maakt
- de datum en uw handtekening

Het bezwaarschrift moet u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland, Postbus 162, 8330 AD Steenwijk. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.steenwijkerland.nl/bezwaar. Hiervoor heeft u uw DigiD nodig.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Wordt er bezwaar of beroep aangetekend? Dan laten wij u dit weten. Gebeurt dit niet? Dan hoort u niets van ons.

Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen om een schorsing van het besluit. 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 de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

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

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
Bouwkosten	

Activiteiten/onderdelen	Artikel	Bedrag
Omgevingsplanactiviteit: bouwactiviteit (ruimtelijke deel)	2.6	
Planologische strijdigheid buitenplanse omgevingsactiviteit	2.46a.1.c	
Beoordeling bodemonderzoek	2.49a	
	Totaal	

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer [14 0521](tel:140521). Wilt u hierbij het zaaknummer Z2026-00002186 noemen?

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Coördinator proceskamer

Ook verstuurd aan:



BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2026-00002186 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 in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
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. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
5.	Beschermde plant-, diersoorten en gebieden	<p>Bij activiteiten die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde dieren, planten en natuurgebieden kunt u ook met de Omgevingswet te maken hebben. U kunt hierbij onder andere denken aan de volgende activiteiten: kappen van bomen/bos, bouwen en/of slopen en evenementen in de buitenlucht. Voordat u activiteiten of werkzaamheden mag uitvoeren, bent u verplicht om mogelijke negatieve effecten op beschermde natuur te voorkomen of te beperken. Laat in dat geval een natuurwaardenonderzoek uitvoeren, zodat duidelijk is wat de effecten van uw activiteiten zijn op beschermde dieren, planten en natuurgebieden. Er zijn gespecialiseerde bureaus die het natuurwaardenonderzoek voor u kunnen uitvoeren. Wij adviseren te kiezen voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus.</p> <p>Als negatieve effecten op een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof niet uit te sluiten zijn, moet u ook een AERIUS-berekening (laten) maken. Hierin wordt bepaald of, en in welke mate, er stikstof neerslaat in Natura 2000-gebieden. Het ecologisch adviesbureau kan u hierin adviseren en deze berekening voor u uitvoeren. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.</p>
6.	Kabels en leidingen	Als de gemeente buizen of kabels moet verplaatsen, betaalt de vergunninghouder de kosten.

Voor het aanleggen/wijzigen van kabels en leidingen in de openbare ruimte heeft u mogelijk ook nog een toestemming nodig. Meer informatie hierover is terug te vinden op: <https://moorwerkt.nl>.

7. Bouwafval
U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, 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.
8. Stofhinder
Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden moet er maatregelen worden genomen om stof buiten het bouw- en sloopterrein zo veel mogelijk te beperken.
9. Asbesthoudende materialen
U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).
10. Geluidhinder
Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden.
11. Stikstof uitstoot
Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Ecologie
Er moeten natuurinclusieve maatregelen in de nieuwbouw worden opgenomen. Dit moeten in elk geval kraamvoorzieningen voor vleermuizen zijn in de nieuwbouw.

16. Landschap
Het verwijderen van de oprit en het wisselen van straatzand voor goede bomengrond, het inzaaien van gras inclusief de aanplant van een Linde (*Tilia cordata*) maat 16-18 dienen door de initiatiefnemer binnen 1 jaar na vergunningverlening te zijn gerealiseerd, conform de situatietekening in de bijlage.
17. Parkeren
In de openbare ruimte dienen door de initiatiefnemer voor het in gebruik nemen van de woningen twee parkeerplaatsen te worden aangelegd conform de situatietekening in de bijlage. De nieuwe parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de dezelfde materialen en kleurstelling als de huidige parkeerplaatsen.
18. Waterschap
Het opvangen regenwater dient op het rwa te worden aangesloten, waarbij het toepassen van uitlogende materialen moet worden voorkomen.
19. Anterieure overeenkomst
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, dit betreft een bijlage bij deze vergunning.

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

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. De beslistermijn hebben wij éénmalig verlengd met zes weken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit om u de omgevingsvergunning te geven, nemen wij op basis van de aanvraag, de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Bij deze vergunning horen voorschriften (bijlage 1). De bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen
- Paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarmee gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen
- Artikel 16.79, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning in werking treedt na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt
- Artikel 5.40 lid 2 van de Omgevingswet, waarin de bevoegdheid is genoemd om een omgevingsvergunning in te trekken en in welke situaties dit kan
- Artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin categorie bouwwerken zijn genoemd waarvoor een melding nodig is
- Artikel 2.17 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin staat welke bouwactiviteiten vallen onder het stelsel van kwaliteitsborging

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (omgevingsplan)/Afwijken regels Omgevingsplan

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan Steenwijkerland, onderdeel 'bestemmingsplan Oldemarkt' en de bestemmingen Wonen-1, Waarde-Archeologie 2, Waarde-Cultuurhistorie. Het voldoet niet aan onderstaande artikelen:

- 18.2.1 onder a, woningen, uitsluitend binnen de aanduiding bouwvlak. Dit bouwplan valt volledig buiten het bouwvlak, welke is gelegen om de bestaande woning.
- 25.1.2 onder b, de bebouwing is individueel/vrijstaand. Dit is niet het geval, want het betreft een drie-onder-een-kapwoning.
- 25.1.2 onder i, de gevelindeling is verticaal, Het is zowel horizontaal als verticaal.
- 25.1.2 onder k, bij nieuwbouw, vervanging, verbouwing en uitbreiding van gebouwen worden de hiervoor beschreven bebouwingskarakteristieken gerespecteerd. Dit voldoet niet helemaal.
- 25.3.1 onder a, het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie Oldemarkt' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren in de openbare ruimte: veranderingen aan te brengen in de aanwezige stedenbouwkundige/landschappelijke structuur;

Uw project past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan. Daarom kijken wij of het mogelijk is om af te wijken van het omgevingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Aan de omgevingsvergunning kan op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl medewerking worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, als voldaan wordt aan de beoordelings-regels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl. In de onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties is dit gemotiveerd.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van het Oversticht op 7 maart 2026.

Sloopwerkzaamheden

Op 4 februari 2025 is er al een sloopmelding gedaan voor het slopen van de winkel en het bijgebouw. De bijbehorende woning blijft staan. Hierbij is een asbestinventarisatierapport aangeleverd.

Technische gegevens zijn niet getoetst

U heeft een Bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd. Hierbij hebben wij de ruimtelijke onderdelen van de bouwactiviteit getoetst. De technische en constructieve gegevens zijn niet getoetst. Het maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord. Er is geen sprake van belemmeringen bij de voorgenomen bouw van woningen op de locatie.

Woonvisie en woonagenda

Het initiatief betreft betaalbare grondgebondenwoningen voor starters, deze woningen dragen bij aan het invullen van de behoefte in Oldemarkt. Het initiatief past hiermee uitstekend binnen de Woonagenda en Omgevingsvisie.

Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Aanvrager heeft op 3 maart 2026 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Wij zijn van mening dat de uit te voeren activiteit past bij de criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ruimtelijke onderbouwing voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat voldoende motivering om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag. De ruimtelijke onderbouwing is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief past binnen de rijks, provinciale en gemeentelijke (beleids)regels. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Op het perceel staat een woning met daarachter een voormalige winkel. De woning blijft staan, maar de voormalige winkel wordt gesloopt en hier wordt een drie-onder-een-kapwoning gerealiseerd, welke dan aan de Burgemeester van Gerrevinklaan zijn gelegen. Tevens worden een drietal bergingen gerealiseerd in het zuidelijkste deel van het projectgebied. Het brengt ruimtelijk gezien een verandering met zich mee. De bebouwing komt weliswaar ongeveer op dezelfde plek, maar zal met 9 meter hoger worden dan de voormalige winkel, deze bevond zich alleen op de begane grond. De woningen hebben een verdieping en een zolder. De beoogde uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe woningen sluit aan bij het rondom gelegen heersende straatbeeld. De woningen worden buiten het bouwvlak in het bijgebouwengebied gerealiseerd. Dit bouwvlak ligt rondom de huidige woning, welke aan de Kruisstraat is gelegen. De bestaande bomensingel aan de Burgemeester van Gervinklaan van het perceel blijft behouden. Er vindt een versterking plaats doordat de oprit door de initiatiefnemer wordt verwijderd en de ruimte tussen trottoir en parkeren wordt voorzien van gras met een boom als versterking van de laanstructuur. Het verwijderen van de oprit en het wisselen van straatzand voor goede bomengrond, het inzaaien van gras inclusief de aanplant van een Linde (*Tilia cordata*) maat 16-18 dienen binnen 1 jaar na vergunningverlening te zijn gerealiseerd, conform de situatietekening in de bijlage. Dit is al voorwaarde in de bijlage van de vergunning opgenomen. Het plan is hiermee ook stedenbouwkundig akkoord bevonden.

Cultuurhistorische waarden

Bij nieuwbouw, vervanging, verbouwing en uitbreiding van hoofdgebouwen moeten de beschreven karakteristieken en waarden gerespecteerd worden. Dit houdt in dat de bebouwing eigenlijk individueel of vrijstaand zou moeten zijn, de gevelindeling verticaal. Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie Oldemarkt' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of

werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren in de openbare ruimte: veranderingen aan te brengen in de aanwezige stedenbouwkundige/landschappelijke structuur; Het plan voldoet hier niet aan. Daarom is beoordeeld of hier van kan worden afgeweken. Deze dubbelbestemming is vooral van toepassing zijn op de bestaande woning in het lint. De beoogde drie nieuwe woningen vallen in de huidige 'achtertuin' van de Kruisstraat 49 in Oldemarkt. Hiermee is het ons inziens geoorloofd om hiervan af te wijken en wordt het plan stedenbouwkundig akkoord bevonden.

Parkeren

In de huidige situatie zijn er vier parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er worden nog twee parkeerplaatsen aangelegd door de initiatiefnemer conform de situatietekening. Dit is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst, welke deel uitmaakt van deze vergunning. In totaal zijn dit zes parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernormennota Nota Parkeernormen 2015 Gemeente Steenwijkerland.

De milieusituatie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het realiseren van de 3 woningen. Het plan zal dan ook niet leiden tot milieuproblemen. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Aanleiding voor de beoordeling is de bestemmingsplanwijziging en aanvraag van een omgevingsvergunning, activiteit bouw. Het bouwplan voorziet erin dat op het perceel Kruisstraat 49 te Oldemarkt 3 woningen (rijwoningen) worden gerealiseerd. De onderzoekslocatie ligt op het achtererf van een woning uit 1910 alwaar in de jaren 1980 een uitbouw heeft plaatsgevonden wat in gebruik is genomen als fietsenzaak (winkel en reparatie). In het pand ligt een betonnen vloer, het buitenterrein is met klinkers verhard. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van maximaal 450 m². Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord. Er is geen sprake van belemmeringen bij de voorgenomen bouw van woningen op de locatie.

Woon- en leefklimaat en gebruiksmogelijkheden omliggende percelen

Omdat het beoogde terrein aansluit aan de bestaande woongebied, is er ruimtelijk gezien sprake van een functie die passend is in de omgeving en zal het woon- en leefklimaat van de omliggende functies niet in het geding komen. De gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig beperkt.

Waterschap

Er heeft een watertoets plaatsgevonden. Het document is als bijlage toegevoegd. Deze leemkop is qua waterdoorlatendheid niet optimaal. Nu blijkt dat in de straat naast het plangebied een rwa riool ligt. Het opvangen regenwater dient op het rwa te worden aangesloten, waarbij het toepassen van uitlopende materialen moet worden voorkomen. Om wateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om voor het aanwezig verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater te realiseren.

In de bestaande situatie is het perceel aangesloten op een gemengd rioolstelsel. In de nieuwe situatie zal dat ook weer zo zijn. In de bestaande situatie is het terrein geheel verhard, in de nieuwe situatie zijn er ook tuinen aanwezig. Hier kan het hemelwater dat niet van het dak komt maar gewoon ter plaatse de grond bereikt toch enigszins infiltreren in de bovenste laag. Daarmee is al sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Ecologie

Er worden natuurinclusieve maatregelen in de nieuwbouw opgenomen, dit moeten in elk geval kraamvoorzieningen voor vleermuizen zijn in de nieuwbouw.

Natura 2000 activiteit (Aerius-berekening)

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van een N2000-gebied. Op een afstand van 2,0 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Weerribben'. 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 aanvullingswet Natuur (deze wet komt op een later moment in de Omgevingswet) is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen advies met instemming nodig op grond van de Aanvullingswet Natuur van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

In Oldemarkt er behoefte aan woningen om starters een plek in het dorp te kunnen bieden. Het initiatief betreft een drie-onder-een-kapwoning binnen de kern om woningbouw mogelijk te maken voor starters. Omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Een participatieverslag is als bijlage toegevoegd. De belangen van omwonenden en derden worden niet onevenredig geschaad door het realiseren van deze drie-onder-een-kapwoning. Het is niet aannemelijk dat door de uitvoering van het plan een goed woon- en leefklimaat in de nabije omgeving aangetast wordt en dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of nabijgelegen functies of bestemmingen. Er is naar mijn mening geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De belangen van derden worden dan ook niet onevenredig geschaad. Gelet op het feit dat er naar mijn mening geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van derden, er geen relevante ruimtelijke belemmeringen zijn, het belang van de geldende planologische regeling door het verlenen van deze vergunning niet wordt geschaad, kom ik tot de conclusie dat de gevraagde vergunning verleend kan worden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.21, lid 1, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan
- Artikel 22.26 van het Omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken
- Omgevingsplan Steenwijkerland, onderdeel 'bestemmingsplan Oldemarkt' en de bestemmingen Wonen-1, Waarde-Archeologie 2, Waarde-Cultuurhistorie

- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verleend kan worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies op de betreffende locatie
- Artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2026-00002186 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	3 maart 2026	Samenvatting 000 (2026030301308)	D2026-00027746
2.	3 maart 2026	Verkennd bodemonderzoek, 25230-AvA VO Kruisstraat 49-49a Oldemarkt.pdf	D2026-00027748
3.	3 maart 2026	PI-BA-04 Constructie.PDF	D2026-00027749
4.	3 maart 2026	PI-BA-07 bergingen.pdf	D2026-00027750
5.	3 maart 2026	PI-BA-05 Details.pdf	D2026-00027751
6.	3 maart 2026	PI-BA-06 Ventilatie.PDF	D2026-00027752
7.	3 maart 2026	PI-BA-02c Plattegronden en doorsnedes 14-01-2026.PDF	D2026-00027753
8.	3 maart 2026	PI-BA-03c Gevels 14-01-2026.PDF	D2026-00027754
9.	3 maart 2026	02-03 Aanlegfase Kruisstraat 49 Oldemarkt - [REDACTED].pdf	D2026-00027755
10.	3 maart 2026	Bijlage verzoekformuliet watertoets d.d. 15 juli 2025.pdf	D2026-00027756
11.	3 maart 2026	20250131-24E1275-rap001-Quickscan-Oldemarkt.pdf	D2026-00027757
12.	3 maart 2026	Burgerparticipatie Kruisstraat 49 Oldemarkt.pdf	D2026-00027758
13.	3 maart 2026	RB 20.262 Bopa Kruisstraat 49 Oldemarkt versie maart 2026.pdf	D2026-00027759
14.	3 maart 2026	02-03 Gebruiksfase Kruisstraat 49 Oldemarkt - [REDACTED].pdf	D2026-00027761
15.	3 maart 2026	Ontvangstbevestiging sloopmelding Z2025-00001196 .pdf	D2026-00027762
16.	31 maart 2026	PI-BA-01e Situatie 27-03-2026, Bijlage bij Aangepaste situatietekening	D2026-00042437
17.	7 mei 2026	2026-04-22 anterieure overeenkomst Kruisstraat 49 Oldemarkt, Bijlage bij RE_ anterieure overeenkomst Kruisstraat 49 Oldemarkt	D2026-00056943
18.	8 september 2025	Advies bodem Omgevingsdienst	D2026-00059425
19.	11 september 2025	Quickscan milieu Omgevingsdienst	D2026-00059424

