



ons kenmerk Z2025-00012013

behandeld door

uw kenmerk Voorpoort 6-8 Vollenhove

bijlagen

Steenwijk, 9 april 2026

Onderwerp Omgevingsvergunning verlenen regulier

Geachte

U heeft op 29 december 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van 3 winkels naar 4 appartementen en kantoorruimte aan Voorpoort 6, 8 en 8c 8325 CM Vollenhove en de Groenestraat 41 en 43 , 8325 AX Vollenhove. 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.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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.

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.

Meld sloopwerkzaamheden

Wanneer er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk). In ieder bouwwerk dat vóór 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 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.

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:



Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer [14 0521](tel:140521). Wilt u hierbij het zaaknummer Z2025-00012013 noemen?

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Ook verstuurd aan: [redacted]

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-00012013 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	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.

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>.

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>.

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 24 maart 2026 hebben wij u tot en met 21 april 2026 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens hebben wij op 31 maart 2026 ontvangen en beoordeeld. Wij hebben daardoor voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te beoordelen.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. Wij hebben de beslistermijn uitgesteld tot 20 april 2026, omdat we dit met u hebben afgesproken.

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 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen
- 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

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Bouwactiviteit (technisch)

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

Uw project voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving

Het project is getoetst aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- artikel 5.20 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)'.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel 'Vollenhove en Blokzijl'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Op de voor 'Centrum - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
Artikel 9.2.1: lid a: gebouwen ten behoeve van de in artikel 9.1 genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak'; *De woningen aan de Groenestraat vallen buiten het bouwvlak. Een deel van de twee woningen aan de Voorpoort ook.*
- Artikel 9.2.2. lid c: per bouwvlak bedraagt het aantal woningen niet meer en niet minder dan het aantal bestaande legale woningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'geen maximale en minimale aantal wooneenheden'; *Op de begane grond zijn geen woningen aanwezig op dit moment. Het aantal woningen neemt toe met 4 woningen.*

Het realiseren van een kantoor is passend binnen het omgevingsplan. Het toevoegen van woningen 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.

De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als voldaan wordt aan de beoordelingsregels 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 4 maart 2026.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

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

Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor transformatie van bestaande gebouwen naar woningen, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Minimale oppervlakte 50m² + berging voor stallen van fietsen.

Er worden vier appartementen gerealiseerd. Alle appartementen hebben een oppervlakte van meer dan 50 m². Daarnaast zijn ze allen voorzien van een aparte berging. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Stedenbouwkundig aanvaardbaar

Om de woningen te kunnen realiseren zijn enkele uiterlijke wijzigingen in de gevel aangebracht. Er is geen sprake in een toename van een volume of andere wijzigingen die van stedenbouwkundige invloed zijn. Aan dit punt wordt ook voldaan.

Bouwmogelijkheden worden niet verruimd

In de huidige situatie is sprake van winkelruimte. Het gaat hier om bestaande bebouwing, die niet in volume of oppervlakte toeneemt. Het bouwplan voldoet aan dit punt.

Goede woon- leefklimaat

De functiewijziging van winkel naar wonen past binnen het karakter van het gemengd gebied en sluit aan op de bestaande woonfunctie op de verdieping. De functiewijziging leidt niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. De toevoeging van de woningen draagt bij aan een meer evenwichtige verdeling van verschillende functies. Daarnaast wordt leegstand voorkomen. Dit versterkt de sociale veiligheid.

Voldoende parkeervoorzieningen

Met het verdwijnen van de winkelfunctie komen er parkeerplaatsen vrij. Voor overdag betekent dat dat de parkeerdruk in de omgeving afneemt. Om aan te tonen, dat de functiewijziging ook voor de avonden geen negatieve gevolgen heeft, heeft initiatiefnemer een parkeeronderzoek laten doen. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de functiewijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de omgeving.

Ecologisch en milieu hygiënische voorwaarden.

De locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt in gemengd gebied. Hierdoor geldt een afstand van 0 meter voor alle milieuaspecten, waaronder ook geur en geluid. Aan deze afstand wordt altijd voldaan. De werkzaamheden zijn grotendeels intern. De verwachting is dat hier geen ecologische waarden aangetast worden. Desondanks zal initiatiefnemer altijd een zorgplicht, mochten er wel beschermde diersoorten aangetroffen worden. Dit is meegenomen in de voorschriften. Op grond van bovenstaande ben ik van mening dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de ecologische en milieu hygiënische voorwaarden.

Geen onevenredige aantasting van aangrenzende gronden.

Zoals aangegeven is hier sprake van een gemengd gebied. Omliggend zijn meer woningen, winkels en kantoorpanden aanwezig. Kantoorpanden en winkels op de begane grond, zijn passend binnen het omgevingsplan. Direct aansluitend zijn een aantal woningen aanwezig. Deze

functiewijziging sluit in gebruik goed bij deze woningen aan. Zoals aangegeven betreft het een locatie in een gemengd gebied. Het toevoegen van deze vier woningen zal in de omgeving geen negatieve afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Belangenafweging

Bij een besluit dienen alle bij dat besluit betrokken belangen te worden afgewogen, tenzij anders is bepaald. Initiatiefnemer heeft een persoonlijk belang om de bestaande winkelpanden te wijzigen naar woningen. Enerzijds omdat het steeds lastiger wordt om de ruimten te verhuren als zijnde winkelpand. Daarnaast zullen woningen een structurele opbrengst tot gevolg hebben. Vanuit de woningbehoefte is het wenselijk dat er extra woningen worden gerealiseerd. Het betreffen appartementen die een oppervlakte hebben van 80 tot 100 m². Hierdoor ze ook geschikt voor een iets bredere doelgroep.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan. 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.

Gelet op het feit dat er naar onze 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, komen wij tot de conclusie dat de vergunning verleend kan worden.

Geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad nodig

De gemeenteraad van de gemeente Steenwijkerland heeft op 25 januari 2022 de volgende lijst vastgesteld: "Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a, lid b. onder 1, van de Omgevingswet". De lijst is inwerking getreden op 1 januari 2024. Op grond van deze lijst is voor deze aanvraag omgevingsvergunning geen bindend adviesrecht van de gemeenteraad nodig.

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, onderdeel Vollenhove en Blokzijl, bestemming(en) 'Centrum - Beschermd stadsgezicht'

- 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)'.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-00012013 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	24 maart 2026	OMG tek20251008.2 plattegrond d.d. 19 mrt 2026, Bijlage bij aangepaste plattegrondtekening	D2026-00038700
2.	2 april 2026	OMG AANV-26-028-Parkeer-Onderzoek-02-04-26	D2026-00043324
3.	7 april 2026	OMG Samenvatting 004 (2025122900372)	D2026-00044611
4.	8 maart 2026	OMG 25-0251-sb-appartementen-Voorstraat-Vollenhove-190226.pdf	D2026-00030278
5.	8 maart 2026	OMG tek20251008.3 gevels d.d. 25 febr 2026.pdf	D2026-00030280
6.	8 maart 2026	OMG doorsnede bijlage 1 werk 20251008 d.d. 5 maart 2026.pdf	D2026-00030281
7.	8 maart 2026	OMG GF_130_RF_P_100_2-Plafond.pdf	D2026-00030282
8.	31 maart 2026	OMG AANV-26-028-Daglicht-Ventilatie.pdf	D2026-00042270
9.	31 maart 2026	OMG AANV-26-028-BR-02_Brandpreventie_31-03-2026.pdf	D2026-00042271
10.	31 maart 2026	OMG AANV-26-028-Rioleringsplan-BGG-WT-001-A0-001.pdf	D2026-00042272
11.	31 maart 2026	OMG AANV-26-028-Rioleringsplan-VERD-3D-001-A0-001.pdf	D2026-00042275
12.	7 april 2026	OMG AANV-26-028-BR-01_Brandpreventie_07-04-2026	D2026-00044612