

Stadsweg
8064 PT Zwartsluis

Uw brief van 1 april 2026
Uw kenmerk P-5655
Ons kenmerk Z2026-00003403

Behandeld door
Bijlage(n) 11
Onderwerp Omgevingsvergunning verlenen regulier

Hasselt, 17 juni 2026

Geachte

U heeft op 1 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning aan Stadsweg 8064 PT Zwartsluis. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

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

Controleer of u nog een andere vergunning nodig heeft of andere melding moet indienen

Doe de vergunningencheck op omgevingswet.overheid.nl. U bent zelf verantwoordelijk om alle nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten voor uw project in te dienen. Als u hierover vragen heeft, dan kunt u ons mailen of bellen.

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 van de werkzaamheden. Wij bekijken tijdens de uitvoering of de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorschriften. U kunt de start- en einddatum via het Omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl) indienen. 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

Gaat u bouwen, slopen of onderhoud plegen aan uw pand? En 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 melding innemen openbare grond. 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 www.zwartewaterland.nl/innemen-openbare-grond.

Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij in huis-aan-huisblad De Stadscoerier, de gemeentelijke website 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 Zwartewaterland, Postbus 23, 8060 AA Hasselt. Bezwaar indienen kan ook digitaal via www.zwartewaterland.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
Binnenplanse omgevingsplanactiviteit	2.6	€ 6.445,00
Planologische strijdigheid met het omgevingsplan	2.46 a. d.	€ 5.130,00
Totaal		€ 6.445,00

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met , telefoonnummer [14 038](tel:14038). Wilt u hierbij het zaaknummer Z2026-00003403 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

Coördinator Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

Ook verstuurd aan: Buro TAK, (info@buro-tak.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2026-00003403 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.

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 sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopaafval 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. Geluidhinder melden
In sommige gevallen leveren werkzaamheden hinder op voor de omgeving, door trillingen of door geluid. Bijvoorbeeld bij wegwerkzaamheden of bij sloop- en bouwwerkzaamheden. U moet hiervoor een ontheffing aanvragen.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Geo-informatie
Voordat u mag starten met de bouwwerkzaamheden moet - als dat nodig is - het team Geo-informatie het bouwpeil en de rooilijnen op het bouwterrein uitzetten. U kunt hiervoor een afspraak maken met het team Geo-informatie via tel. 14 038 of geo@zwartewaterland.nl. Doe dit minimaal een week voor de start van de bouwwerkzaamheden.

Nadat de gemeente de 'kennisgeving voltooiing werkzaamheden' heeft ontvangen, wordt het bouwwerk - als dat nodig is - ingemeten.

De landmeter maakt hiervoor geen afspraak. Hij komt hiervoor binnen 6 maanden bij u langs. Als u hiervoor wel een afspraak wilt maken, kunt u contact opnemen met het team Geo-informatie via tel. 14 038 of geo@zwartewaterland.nl.

17. Ontploffbare oorlogsresten
Voordat begonnen wordt met de (graaf)werkzaamheden moet de grond worden vrijgegeven door een CS-OOO-gecertificeerd opsporingsbedrijf.

Kijk voor meer informatie op kenniscentrum-oo.nl
18. Grenswaarde geluid
1. De woning dient zodanig te worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan een maximale binnenwaarde van 33 dB, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2. De karakteristieke geluidwering van de gevel dient minimaal 24 dB te bedragen.
3. Bij de aanvraag voor de activiteit bouwen dient een berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel te worden overgelegd waaruit blijkt dat aan de binnenwaarde wordt voldaan.

2. Regels uit het Omgevingsplan bij bouw- en sloopwerkzaamheden

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder:  - E-mail: vergunningverlening@zwartewaterland.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Z2026-00003403 .
2.	Uitzetten	Neem voor de start van de werkzaamheden contact op met de toezichthouder. Deze zorgt dan voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van onder andere: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein; - het straatpeil; - het bouwpeil. Uiterlijk 2 weken voor uitvoering van de werkzaamheden ontvangen wij graag het verzoek voor het uitzetten. Dit verzoek kan worden gestuurd naar vergunningverlening@zwartewaterland.nl onder vermelding van het zaaknummer Z2026-00003403.
3.	Regels tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden	In het omgevingsplan zijn regels opgenomen waaraan degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert moet voldoen tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden. Kijk op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart wat dit voor uw project betekent.

3. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder:  - E-mail: vergunningverlening@zwartewaterland.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2026-00003403 .
2.	Documenten (digitaal) aanwezig op het bouwterrein	Aanwezige documenten op het bouwterrein. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.

- Actuele planning met daarop aangegeven de specifieke bouwwerkzaamheden.
 - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
 - Een ingevulde risicomatrix waaruit blijkt wat de risico's zijn voor de veiligheid tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden.
 - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.
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. Opties per woning bij woningbouwproject
- Bij woningbouwprojecten moet tenminste 21 dagen voor start bouw een (revisie) tekening aangeleverd worden. Hierop moet staat welke opties per woning worden of zijn uitgevoerd. Het gaat hierbij om garages, bergingen, overkappingen, carports, dakkapellen en andere vergelijkbare aan- en uitbouwen.

4. Besluit bouwwerken leefomgeving

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder:  - E-mail: vergunningverlening@zwartewaterland.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2026-00003403 via omgevingswet.overheid.nl.
2.	Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving	U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3.	Technische gegevens niet vergund	U heeft een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aangevraagd. De technische gegevens zijn hierin niet getoetst en behoren niet tot dit besluit.
4.	Veiligheidscoördinator	U moet een veiligheidscoördinator aanstellen. Voordat u start met de werkzaamheden moet u de naam en contactgegevens van de coördinator aan de toezichthouder doorgeven.
5.	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: - gedetailleerde 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.

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

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het 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

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Afwijken van regels in het omgevingsplan

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel Buitengebied Zwartewaterland

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

e. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd;

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.

Een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben beoordeeld of uw plan hieraan voldoet. Wij zijn van mening dat dit het geval is. Hieronder leggen we dit verder uit.

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.

Wij willen voor uw project afwijken van het omgevingsplan

De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de toepasselijke bepalingen uit de Omgevingswet, alsmede de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving, waaronder het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de regels uit het geldende omgevingsplan. Op basis van de ingediende aanvraag, de daarbij behorende tekeningen, rapportages en overige bescheiden is vastgesteld dat de aanvraag volledig en voldoende onderbouwd is. De aangeleverde stukken geven een helder en toetsbaar beeld van het voorgenomen initiatief en de effecten daarvan op de fysieke leefomgeving. De gemeente heeft de aanvraag integraal beoordeeld en getoetst aan alle relevante beoordelingskaders. Daarbij zijn onder meer betrokken de aspecten ruimtelijke aanvaardbaarheid, milieu, veiligheid, gezondheid, omgevingskwaliteit en eventuele gevolgen voor derden. Uit deze toetsing volgt dat het initiatief niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Voor zover sprake is van beoordelingsruimte, heeft een belangenafweging plaatsgevonden zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet. Hierbij zijn de belangen van de aanvrager afgewogen tegen de belangen van omwonenden en andere betrokkenen, alsmede het algemeen belang van een goede fysieke leefomgeving. De gemeente is van oordeel dat met het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn geen weigeringsgronden geconstateerd als bedoeld in de relevante wettelijke bepalingen. Evenmin is gebleken van strijd met een goede ruimtelijke ordening dan wel de doelstellingen van de Omgevingswet. Gelet op het voorgaande wordt de aanvraag zowel inhoudelijk als juridisch aanvaardbaar geacht en bestaat er geen aanleiding de

gevraagde vergunning te weigeren. De vergunning wordt daarom verleend, onder de in dit besluit opgenomen voorschriften ter borging van een goede fysieke leefomgeving.

Adviesrecht van de gemeenteraad

Het project is niet in strijd is met een omgevingsvisie, stedenbouwkundige visie, ruimtelijke randvoorwaarden of een vergelijkbaar ruimtelijk kader dat door de raad is vastgesteld of wanneer een dergelijk kader ontbreekt. Het voldoet grotendeels namelijk aan het bestemmingsplan “Buitengebied Zwartewaterland” zoals door de gemeenteraad is vastgesteld, maar wijkt op enkele bouwregels af van dit plan.

Er is geen sprake van het toevoegen van meer dan 2 woningen, er wordt immers 1 extra woning. Een en ander is niet in strijd is met het bepaalde in categorie B van Adviesrecht omgevingswet zoals is vastgesteld door de gemeenteraad Zwartewaterland, Het project voldoet hieraan, Ons college hoeft de gemeenteraad niet om advies te verstrekken.

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 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor een omgevingsplanactiviteit

Conclusie

Voor de activiteit ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

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

Uw project is getoetst aan het omgevingsplan, onderdeel Buitengebied Zwartewaterland

Uw project voldoet niet aan de regels in het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft mogelijkheden om toch uw project mogelijk te maken. Bij de activiteit 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' is uitgelegd waarom wij mee kunnen werken aan uw project.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door het intern welstandsoverleg op 16 juni 2026.

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 project is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan.

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
- Omgevingsplan, onderdeel Buitengebied Zwartewaterland, bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- 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
- 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

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 Z2026-00003403 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	1 april 2026	OMG_Samenvatting 000 (2026040101959)	D2026-00043730
2.	1 april 2026	OMG_Sigma_bodemonderzoek_11906	D2026-00043743
3.	1 april 2026	OMG_P-5655-blad-BV-01_dd_2026-02-23_	D2026-00043745
4.	1 april 2026	OMG_P-5655-blad-BV-41_dd_2026-02-23_	D2026-00043746
5.	1 april 2026	OMG_P-5655-blad-BV-02_dd_2026-02-23_	D2026-00043747
6.	1 april 2026	OMG_P-5655-blad-BV-81_dd_2026-02-23_	D2026-00043748
7.	1 april 2026	OMG_P-5655-tek-lijst_dd_2026-04-01	D2026-00043749
8.	1 april 2026	OMG_BJZ_BOPA-Stadsweg Zwartsluis	D2026-00043750
9.	1 april 2026	OMG_P-5655-blad-H-01a_dd_2026-02-23_	D2026-00043751
10.	1 april 2026	OMG_P-5655_Getekende verklaringen geen bezwaar naaste burens Stadsweg	D2026-00043752
11.	16 juni 2026	OMG_Ondertekende overeenkomst Stadsweg	D2026-00072962
12.	17 juni 2026	OMG_WET GELUIDHINDER hogere grenswaarden	D2026-00073406

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld