



Uw brief van 12 september 2025
Uw kenmerk P-5655
Ons kenmerk Z2025-00008441

Behandeld door 
Bijlage(n) 1
Onderwerp Brief afhandeling concept

Hasselt, 5 maart 2026

Geachte  

U heeft op 12 september 2025 een verzoek ingediend voor het bouwen van een woning aan Stadsweg  8064 PT Zwartsluis. In uw geval gaat het om een conceptverzoek.

Wij geven onder voorwaarden positief advies over uw project

Lees de opmerkingen in deze brief en de bijlagen goed door. Hierin staat wat u moet wijzigen in uw aanvraag. Neem deze wijzigingen mee in uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van het Oversticht op 6 februari 2026.

U heeft met uw burens en anderen overlegd

Tijdens het vooroverleg is gesproken met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij uw concept verzoek.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

De 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 kunt uw conceptverzoek omzetten naar een aanvraag om omgevingsvergunning

Dit kunt u doen via www.omgevingswet.overheid.nl/home. In de bijlage staan aandachtspunten waar u rekening mee moet houden. Vraag de omgevingsvergunning binnen zes maanden na de verzenddatum van deze brief aan. Doet u dat niet? Dan moeten wij het project opnieuw toetsen.

Daarnaast worden de kosten die u betaalt voor dit conceptverzoek niet in mindering gebracht met de kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Zorg voor een volledige aanvraag omgevingsvergunning

Een volledige aanvraag houdt in dat u de juiste tekeningen, rapporten, foto's en andere documenten aanlevert. Wij kunnen hierdoor sneller beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regels en wat de gevolgen zijn voor de omgeving.

Verwijder persoonsgegevens van de aan te leveren documenten

Wij mogen persoonsgegevens niet openbaar maken. Wij vragen u om deze gegevens te verwijderen. Dit betekent dat er geen namen, achternamen of andere contactgegevens op de documenten mogen staan. Alleen op het aanvraagformulier mogen persoonsgegevens staan.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Tijdelijk deel van het omgevingsplan (onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland")
- Beleidsregel extra woning in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland
- Welstandsnota 2016 "Slimmer bekeken"
- Beleidslijn voor het afwijken van de inhoudsmaat van een woning in het buitengebied van Zwartewaterland

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

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met  , telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2025-00008441 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

Coördinator Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

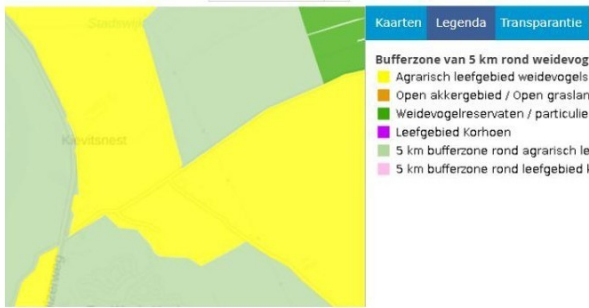
Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

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

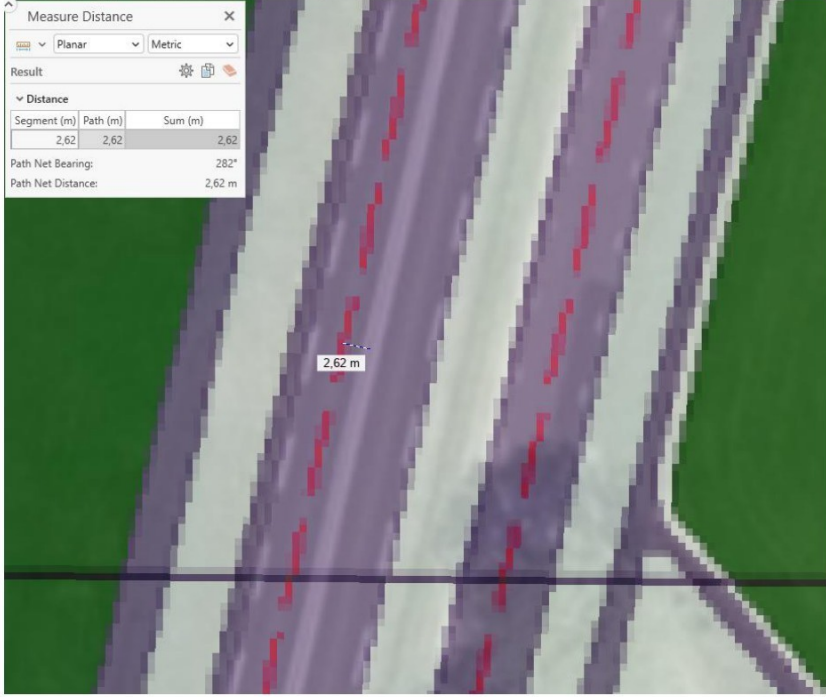
BIJLAGE I

Te wijzigen zaken in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende documenten bij een aanvraag om omgevingsvergunning

Pag.	Para-graaf	Huidige tekst	Opmerking	Nieuwe tekst
4	1.1	Daarnaast staat de gemeente open voor het benutten van de mogelijkheid voor een aanvullende woonvorm binnen de kaders van het bestaande beleidsinstrumentarium, mits dit binnen de ruimtelijk-planologische randvoorwaarden past.	Ik zou dit buiten de aanvraag laten. Volgens mij was afgesproken dat als dit de wens was dat er een nieuw principeverzoek gedaan moest worden. Mocht dit in de toekomst gaan spelen, dan kan het dan alsnog worden aangevraagd.	-
4	1.1	De initiatiefnemer heeft ingestemd met de door de ervenconsulent aangedragen positie van de woning, gelegen op het grasveld vóór de bestaande woning.	Graag iets aanpassen, om later eventuele discussie over de locatie te voorkomen.	De initiatiefnemer heeft ingestemd met de door de ervenconsulent aangedragen positie van de woning, gelegen op het grasveld tussen de bestaande schuur en de Stadsweg.
4	1.1	De gemeente heeft aangegeven dat deze norm niet langer actueel wordt geacht en dat wordt gewerkt aan beleid waarin een maximale inhoud van circa 750 m ³ voor nieuwe woningen in het buitengebied wordt toegestaan.	Niet circa 750 m ³ , maar maximaal 750 m ³ . Hier ook de 900 m ³ noemen, omdat je die kant op wil.	De gemeente heeft aangegeven dat deze norm niet langer actueel wordt geacht en dat wordt gewerkt aan beleid waarin een maximale inhoud van 750 m ³ voor nieuwe woningen in het buitengebied wordt toegestaan. In afwijking daarvan wil ze, onder voorwaarden gericht op de ruimtelijke kwaliteit, woningen met een maximale inhoud van 900 m ³ toestaan.
4	1.1	Met het voornemen wordt er een woning met een inhoud van 899,3m ³ gerealiseerd zodat deze in de toekomst ook gebruikt kan worden als pré mantelzorgwoning zonder dat er verdere aanpassingen hoeven te worden gedaan aan de omgeving.	Graag afstemmen op de tekening. Daar staat 899,9 m ³ . Deze opmerking geldt ook voor andere plekken in het document, o.a. op pagina 6.	Met het voornemen wordt er een woning met een inhoud van 899,3m ³ gerealiseerd.
6	1.3.1	-	Let bij de tekst onder 'Agrarisch met waarden – Landschap' bij de opsomming even op de opmaak.	
22	4.3.2.2	Ook in het buitengebied staan diverse, vaak vrijstaande, woningen al dan niet op een knooperf.	Knooperven kennen wij niet.	Ook in het buitengebied staan diverse, vaak vrijstaande, woningen.
22	4.3.2.2	Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is goede kwaliteit van de openbare ruimte en een zorgvuldige inpassing in groen en landschap in lijn met de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en het Groenbeleidsplan.	Groenbeleidsplan speelt geen rol. Wel het beleid voor een extra woning.	Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is goede kwaliteit van de openbare ruimte en een zorgvuldige inpassing in groen en landschap in lijn met de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en het beleid voor een extra woning in het buitengebied.
22	4.3.2.3	Hierdoor ontstaat er een soort nieuw 'knooperf' waardoor de bebouwing verdicht wordt maar waarbij er nauwelijks zichtlijnen verdwijnen.	Graag hier ook knooperf verwijderen.	Hierdoor ontstaat er een soort nieuw erf waar ook de bestaande schuur deel van uitmaakt. Hierdoor wordt de bebouwing verdicht, maar waarbij er nauwelijks zichtlijnen verdwijnen.

22	4.3.2.3	Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is gezien de woonvisie van de gemeente Zwartewaterland.	Bij voorkeur niet het woord 'woonvisie' gebruiken.	Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is gezien de Bouwsteen wonen van de gemeente Zwartewaterland.
22			Na de tekst over de Bouwsteen Wonen een paragraaf invoegen over de Bouwsteen Visie Buitengebied (vastgesteld in januari 2026): bouwsteen_visie_buitengebied.pdf .	
22			Voor de tekst over de welstandsnota graag een paragraaf invoegen waarin wordt ingegaan op de beleidsregel voor een extra woning in het buitengebied: Beleidsregel extra woning in het buitengebied van de gemeente Zwartewaterland Lokale wet- en regelgeving .	
29	6.2.2	Voor de bouw van de woning worden geen logende materialen gebruikt waardoor het grondwater niet vervuild zal raken.	Er mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt.	Voor de bouw van de woning worden geen uitlogende materialen gebruikt waardoor het grondwater niet vervuild zal raken.
31	6.3	Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.	Ik wil graag kunnen lezen met hoeveel m2 (ik zie in aanvraag dat het om 200 m2 gaat => dus geen compensatie noodzakelijk) het verharde oppervlak toeneemt. Bij toename verharding van meer dan 500 m2 is moet dit gecompenseerd worden door waterberging. Dit is hier dus niet het geval.	
39	8.2		De beschouwing mist dat de locatie is gelegen in "Leefgebied Weidevogels" (op grond van de provinciale Omgevingsverordening). Dit aspect graag verwerken. 	
39	8.2.2	- Op dit moment is de vegetatie binnen het plangebied ongeschikt voor grondbroedende vogels. Als advies mist dat de vegetatie (gras) kort gehouden dient te worden tot de werkzaamheden plaats vinden. - De bouwactiviteiten worden t.a.v. mogelijk broedende vogels, in de nabijgelegen boomsingel, niet beoordeeld als een extra versturende activiteit (t.o.v. huidig gebruik van	Graag deze twee opmerkingen toevoegen in het rapport.	

		het plangebied). Wanneer de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart kan dit voor vogels zeker wel als extra versturende activiteit worden gezien. En dan vooral vanwege de continue aard van de werkzaamheden.		
42	10.2.3		De ontsluiting is akkoord. Wel is het verstandig om privaatrechtelijk afspraken te maken ten aanzien van recht van overpad.	
45	12.2.2	Dit is het geval. Advies met instemming is dan ook niet aan de orde.	Instemming van de provincie is wel nodig: Omgevingswet-OVE-101118-NL-0523 , zie lijst III.	Dit is niet het geval. Advies met instemming is dan aan de orde.
Div.	Divers	<u>Verkeerslawaaï</u> De berekeningen en rapportage m.b.t. verkeerslawaaï zijn niet akkoord. Het rapport dient op de volgende punten te worden aangepast: 1. In het rapport is aangegeven dat de verkeersintensiteiten zijn aangeleverd door de gemeente Zwartewaterland. De N331 en de Zwartsluizerweg en de Velde zijn provinciale wegen. De provincie Overijssel dient de verkeerscijfers voor deze wegen aan te leveren. In een soortgelijk onderzoek uitgevoerd in september 2025 en ook uitgevoerd door BJZ.nu is voor de N331 ten oosten van de Vaartweg een etmaalintensiteit gehanteerd van 14.155 motorvoertuigen, terwijl in het onderzoek voor de Stadsweg nabij nr 2 gerekend wordt met een etmaalintensiteit van 11.300 motorvoertuigen. De etmaalintensiteit van 14.155 motorvoertuigen voor het andere onderzoek is aangeleverd door de Provincie Overijssel. 2. De provinciale weg 'De Velde' is niet apart genoemd in het rapport. Deze weg gaat ten zuiden van de Stadsweg over in de Zwartsluizerweg. Officieel moet de 'De Velde' apart getoetst worden. In het geluidmodel zijn de "De Velde" en de Zwartsluizerweg als een weg getoetst onder de naam Zwartsluizerweg. Opknippen van deze wegen zal niet leiden tot een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde voor een of beide wegen. 3. De nummers van de waarneempunten in afbeelding 4.1 zijn zeer slecht leesbaar. 4. In paragraaf 4.2 is aangegeven dat het geluid door gemeentewegen hoogstens 56 dB bedraagt. In paragraaf 4.3.2 is aangegeven dat het gezamenlijk geluid maximaal 55 dB bedraagt. Hoe kan het gezamenlijk geluid maximaal 55 dB bedragen als het geluid van gemeentewegen al 56 dB bedraagt? 5. De afbeelding in bijlage I is onleesbaar. 6. De rijlijn voor de N331 in het geluidmodel ligt niet in het midden van de weg. De afstand tussen het midden van de weg en de rijlijn bedraagt circa 2,5 meter. Dit dient te worden aangepast. In afbeelding 1 is dit weergegeven. Hierbij is een afbeelding van het geluidmodel over de luchtfoto gelegd.		

		Afbeelding 1. Geluidmodel en luchtfoto  7. De N331 ligt circa 1,5 meter hoger dan het maaiveld van het perceel waar de nieuwe woning is gesitueerd. De Stadsweg ligt ongeveer 1 meter hoger dan het maaiveld van de nieuwe woning. Daarom kan niet uitgegaan worden van een plat model maar dient er hoogte aan het maaiveld van het geluidmodel te worden toegevoegd door middel van hoogtelijnen. 8. Uit de ontwerptekening 'Nieuwbouw woonhuis aan de Stadsweg 3 te Zwartsluis' d.d. 09-09-2025 blijkt dat de woning 2 bouwlagen heeft. De waarneempunten in het geluidmodel gaan uit van 3 bouwlagen. 9. De gebouwen en bodemgebieden dienen uniek genummerd te zijn in de tabel met itemeigenschappen overeenkomend met kaart(en) waarop de ligging van de gebouwen en bodemgebieden is afgebeeld. Dit geldt voor alle items in het geluidmodel. Het model dient aan de hand van de bijlage bij het rapport volledig gecontroleerd te kunnen worden. De gegevens van de rijlijnen en waarneempunten zijn reeds toegevoegd en controleerbaar aan de hand van de kaarten en itemeigenschappen.
Div.	Divers	<u>Kadastrale splitsing</u> Het lijkt er op dat kadastraal één en ander gesplitst is op/rondom de nieuwe locatie. Gezien de vorm van het gesplitste deel kan worden gesuggereerd dat een extra inrit wordt gerealiseerd naar de huidige woning. Dit is niet in overeenstemming met de landschappelijke waarden. Wij hebben dan ook niet de intentie om mee te werken aan het realiseren van een extra uitrit.
Div.	Divers	<u>Landschappelijke inpassing</u> • Er is vrij veel verharding ingetekend op de locatie. Het lijkt dat de huidige verharding ook wordt behouden. Voor een erf is verharding niet ongewoon, maar geadviseerd wordt een variatie van type verharding toe te passen, waar het kan een open verharding. Dit vanuit de insteek natuur inclusief. • Een verwijzing naar het eerder opgestelde advies van de ervenconsulent moet worden opgenomen. Gesteld als voorwaarden voor uitwerking, verdiepend op de gemeentelijke kaders voor landschap en welstand. Hieraan wordt het plan ook getoetst. Deze uitgangspunten kunnen bijvoorbeeld in de bijlage van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan (met bronvermelding Het Oversticht) worden opgenomen. Alsook onder H4.3 waar het ruimtelijk plan in relatie tot de beleidskaders (gemeente en provincie) wordt toegelicht.
Div.	Divers	<u>Vooroverleg provincie</u> De uitgewerkte KGO-balans mist bij de stukken. Naast de basisinspanning mist een beschrijving van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Kijk voor meer informatie in het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene omgeving en de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel. Maak hierbij ook de combinatie met het gemeentelijk KGO-beleid (als uitvloeisel van het provinciale beleid).

BIJLAGE II

Aanvullende aandachtspunten bij een aanvraag om omgevingsvergunning

1. Aan te vragen activiteiten en informatie over de beslistermijn

U moet in ieder geval onderstaande vergunningen of meldingen nog indienen

Dat doet u via omgevingswet.overheid.nl. In de opsomming hieronder gebruiken wij de activiteit omschrijvingen in het Omgevingsloket.

 - Bouwactiviteit (technisch) - (melding)
 - Bouwactiviteit (omgevingsplan) (aanvraag vergunning)
 - Afwijken van regels in het omgevingsplan (aanvraag vergunning). Bijvoorbeeld als u sloopt in een gebied waar het verboden is zonder omgevingsvergunning bouwwerken te slopen
 - Natura 2000-activiteit (aanvraag vergunning)
 - Flora en Fauna-activiteit (aanvraag vergunning)

Voor het beoordelen van de aanvraag met bovenstaande activiteiten geldt standaard een beslistermijn van 8 weken.

De beslistermijn kan daarnaast langer worden in onderstaande situaties:

 - wij kunnen een verzoek om aanvullende gegevens sturen. De beslistermijn wordt verlengd met de termijn die u nodig had om de gevraagde aanvulling(en) in te dienen.
 - wij hebben de mogelijkheid om de beslistermijn eenmalig met zes weken te verlengen.
2. Infiltreren hemelwater

Om wateroverlast te voorkomen, is er landelijk afgesproken om hemelwater op eigen terrein te infiltreren in de grond. Wij vragen u om bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning op de tekening aan te geven dat u op eigen terrein infiltreert en op welke manier.
3. Beschermd plant-, diersoorten en gebieden - Natuurtoets

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. Deze bureaus vindt u op <http://www.netwerkgroenebureaus.nl/>.

In de natuurtoets worden ten minste de volgende onderwerpen beschreven:

 - Een overzicht van de relevante (verbods) bepalingen uit de Wet natuurbescherming;

- Het biotoop en de op basis van de terrein/landschapskenmerken te verwachten flora en fauna;
- De aanwezige actuele natuurwaarden waarbij gemotiveerd is aangegeven welke bronnen (Natuurloket e.d.) zijn geraadpleegd;
- Een toelichting en motivering welke inventarisatietechniek (per soort) is toegepast;
- Indien wordt uitgegaan van inventarisatiedata (bv van Natuurloket), zijn deze data in beginsel niet ouder dan 3 jaar. Bij oudere gegevens wordt gemotiveerd waarom deze nog representatief zijn;
- Een rapportage van de bevindingen tijdens veldonderzoek. In beginsel vindt tenminste één veldonderzoek plaats in representatief seizoen of seizoenen. De natuurtoets bevat een onderbouwing van de bezoekdatum;
- Het veldonderzoek is onderbouwd met kaartmateriaal waarop exact is weergegeven wat waar is waargenomen en welke (deel)gebied is onderzocht;
- De effecten en of wordt voldaan aan de relevante wettelijke criteria. Daarbij ook aangeven of mitigerende dan wel compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

4. Beschermd 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.

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>.

U kunt ook een mail sturen naar overijsselloket@overijssel.nl of bellen naar Overijssel Loket: [038 499 88 99](tel:0384998899).

5. Natura 2000 - Stikstof

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. Let u er op dat de sloop-, realisatie- en gebruiksfase wordt meegenomen in deze berekeningen. Bij vragen kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Meer informatie vindt u op <https://www.overijssel.nl>

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.

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