

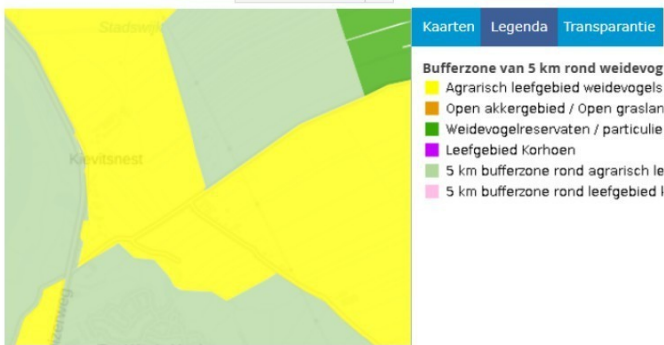
Reactie op concept aanvraag omgevingsvergunning bouw woning nabij Stadsweg ■ Zwartsluis

Ruimtelijke onderbouwing

Paginanr.	Paragraaf	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 m3 toestaan.
4	1.1	Met het voornemen wordt er een woning met een inhoud van 899,3m3 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 m3. 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 899,3m3 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	Graag hier ook knooperf verwijderen.	Hierdoor ontstaat er een soort nieuw erf

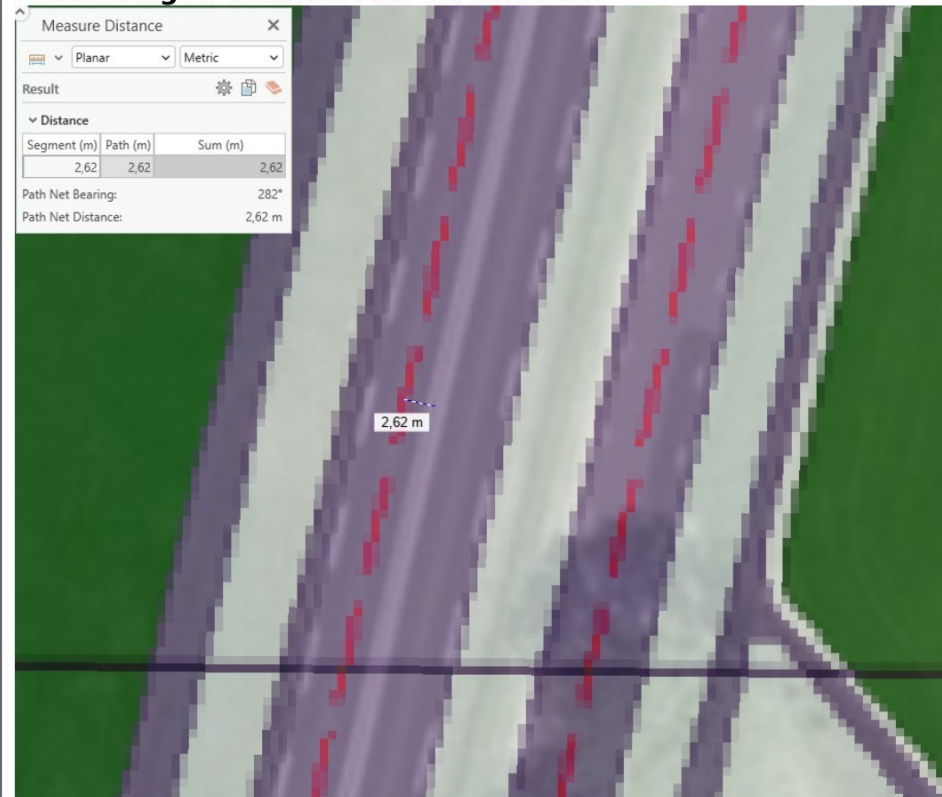
		bebouwing verdicht wordt maar waarbij er nauwelijks zichtlijnen verdwijnen.		waar ook de bestaande schuur deel van uitmaakt. Hierdoor wordt de bebouwing verdicht, maar waarbij er nauwelijks zichtlijnen verdwijnen.
22	4.3.2.3	Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is gezien de woonvisie van de 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 verstorende activiteit (t.o.v. huidig gebruik van het	Graag deze twee opmerkingen toevoegen in het rapport.	

		plangebied). Wanneer de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart kan dit voor vogels zeker wel als extra verstorende 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.
Divers	Divers	Verkeerslawaaï 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 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.
Divers	Divers	Kadastrale splitsing 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.
Divers	Divers	Landschappelijke inpassing ■ 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.
Divers	Divers	Vooroverleg provincie 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).

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