

Ruimtelijke Onderbouwing
Zalkerdijk 26a, Zwolle

Ruimtelijke Onderbouwing

Zalkerdijk 26a, Zwolle

Plannaam: Zalkerdijk 26, Zwolle
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing
Datum: December 2023

Status: definitief

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	2
1.3	HUDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4	LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	5
2.1	HUDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING.....	5
2.2	DE GEWENSTE SITUATIE.....	6
2.3	VERKEER EN PARKEREN	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	PROVINCIE.....	9
3.2	GEMEENTE	9
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	10
4.1	EXTERNE VEILIGHEID.....	10
4.2	MILIEUZONERING	12
4.3	GEURHINDER	13
4.4	ECOLOGIE.....	14
4.5	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	16
4.6	WATER.....	17
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID.....	18
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	18
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE.....	19
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		20
BIJLAGE 1	ECOLOGIE.....	20
BIJLAGE 2	WATERTOETS.....	21

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

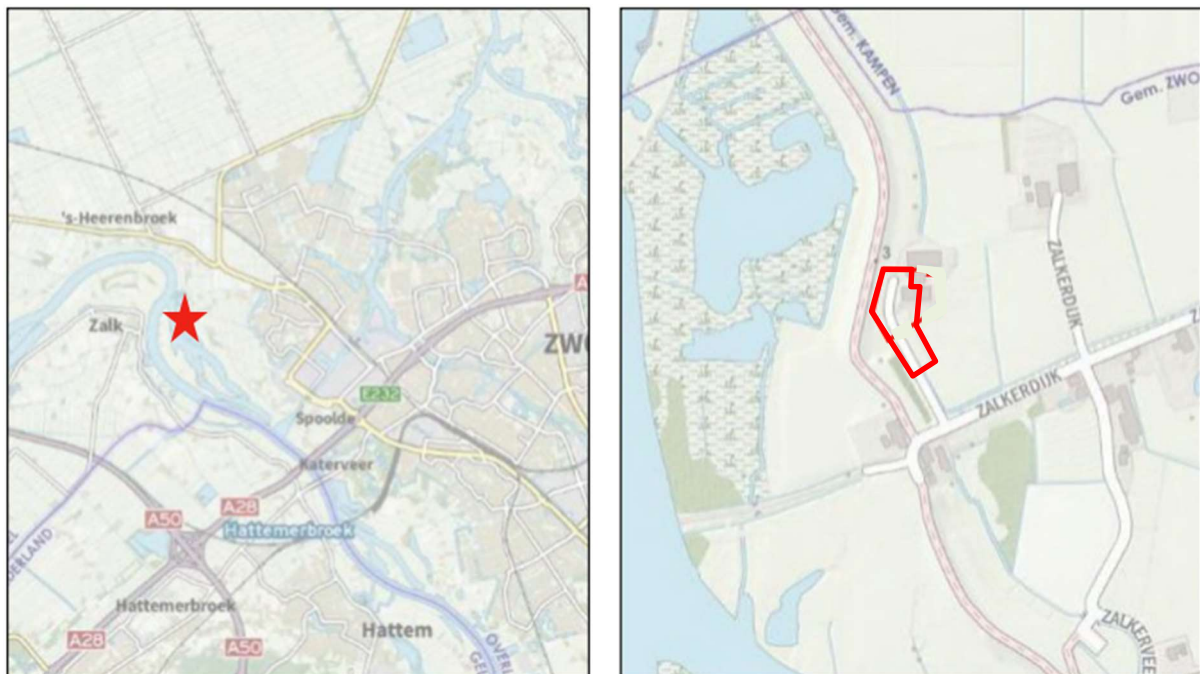
Initiatiefnemer is voornemens om het achterhuis van de voormalige boerderij aan de Zalkerdijk 26a te verbouwen tot een volwaardige woning. Het bouwplan gaat uit van een grootschalige renovatie met behoud van de spanten en gebinten van de hoofdconstructie. Het voorhuis van deze karakteristieke boerderij wordt al bewoond. Met dit bouwplan ontstaan twee woningen in de voormalige boerderij.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Nationaal landschap IJsseldelta”. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal één woning per bestemmingsvlak. Het vigerende bestemmingsplan biedt alleen de mogelijkheid om het gebruik van de bestaande karakteristieke boerderij te wijzigen, maar niet om een tweede woning in het achterhuis te realiseren.

In voorliggend geval is het ook niet mogelijk om de kruimelafwijkingen op grond van artikel 4 van bijlage III van het Besluit omgevingsrecht toe te passen. Aangezien de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is daarom een afwijking van het bestemmingsplan nodig met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een omgevingsvergunning voor het bouwplan kan alleen worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Zalkerdijk in Zwolle. Het gaat om het perceel dat kadastraal bekend staat als: gemeente Zwolle, sectie S met nummers 8945 en 8948. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Zwolle en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning aangegeven.



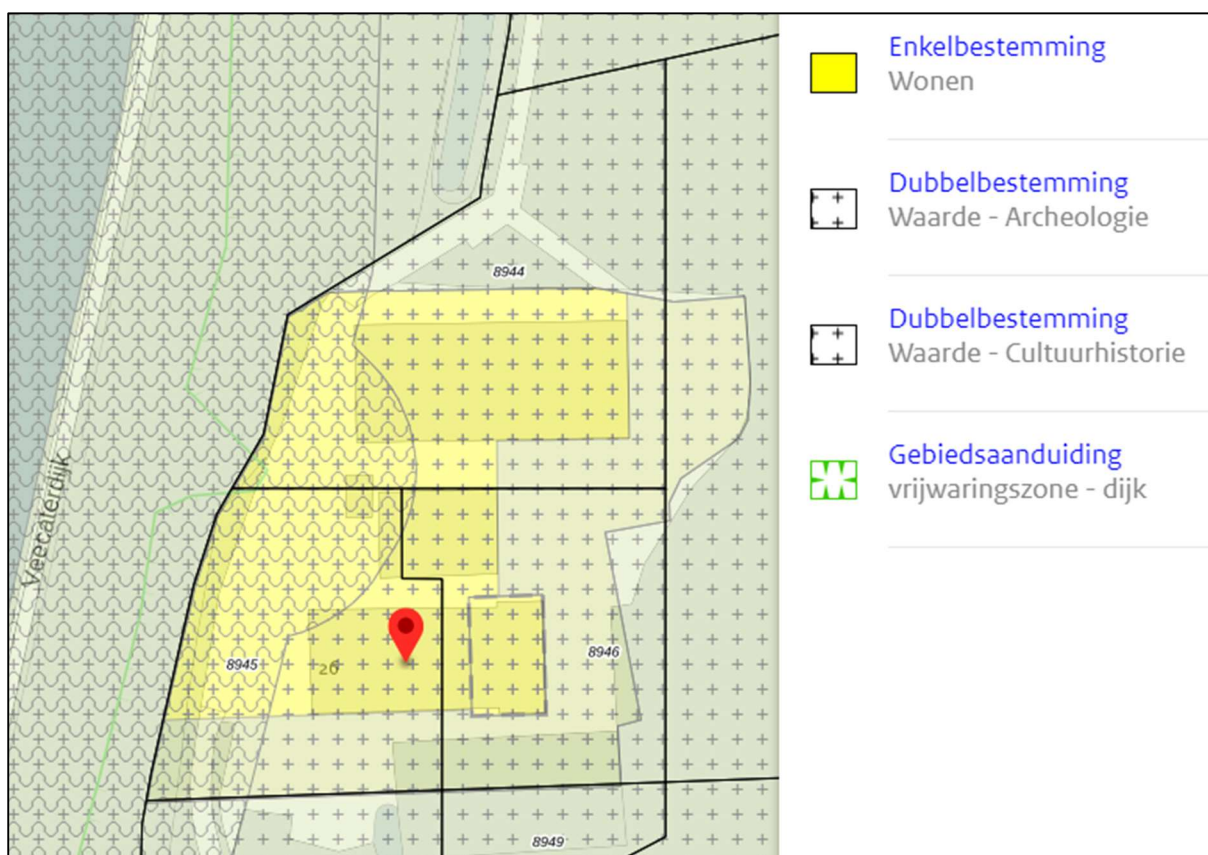
Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied in Zwolle en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Pdok)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied bevindt zich binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied, Nationaal Landschap IJsseldelta" vastgesteld op 28-5-2013, "Buitengebied, Nationaal Landschap IJsseldelta herziening 1" vastgesteld op 21-3-2017, "Zwolle, parapluplan parkeren" vastgesteld op 20-06-2017, "Zwolle, parapluplan bouw- en cultuurhistorie" vastgesteld op 4-10-2021 en "Zwolle, parapluplan cultuurhistorie, aanvulling" vastgesteld per 22-12-2021.

Ten aanzien van de planologische situatie is voornamelijk het bestemmingsplan "Nationaal landschap IJsseldelta" van belang. Op basis van dit bestemmingsplan is het projectgebied voorzien van de enkelbestemming 'Wonen', dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' en deels 'Waterstaat – Waterkering' en tot slot de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk'. In afbeelding 1.2 wordt via een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan de planologische situatie weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Nationaal landschap IJsseldelta" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemming

Hieronder wordt kort op de bestemmingen ingegaan.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis aan huis, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 woonhuis is toegestaan en voor zover de gronden zijn aangeduid met "maximum aantal wooneenheden", het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het aantal dat is aangegeven. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor bijbehorende bouwwerken. Binnen het projectgebied is een bouwvlak aanwezig. Binnen dit bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte en goothoogte van respectievelijk 8 en 4 meter.

‘Waarde - Archeologie’

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: het behoud van de archeologische monumenten die ter plaatse aanwezig zijn en het behoud van de archeologische monumenten, waarvan de aanwezigheid redelijkerwijs vermoed wordt. Indien door de bouw de bodem op een grotere diepte dan 0,5 meter en over een grotere oppervlakte dan 100 m² zal kunnen worden verstoord dient er een rapport te worden overlegd.

‘Waarde - Cultuurhistorie’

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen. Voor bouwen binnen deze gronden gelden nadere regels.

‘Waterstaat – Waterkering’

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor o.a.: de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen; dijken en kaden en de waterhuishouding.

‘Vrijwaringszone – dijk’

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing;

1.3.3 Strijdigheid

Het vigerende bestemmingsplan biedt alleen de mogelijkheid om het gebruik van de karakteristieke boerderij te wijzigen, maar niet om een nieuwe woning toe te voegen. Er is geen afwijkingsmogelijkheid voor het bouwplan in het bestemmingsplan, of door toepassing van de kruimelafwijkingen op grond van artikel 4 van bijlage III van het Besluit omgevingsrecht.

Om het bouwplan mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan nodig met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3° Wabo

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

In voorliggend geval kan worden afgeweken van het bestemmingsplan “Nationaal landschap IJsseldelta” met artikel 16.6.1 onder b ten behoeve van voorliggend initiatief. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op deze afwijkingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie van het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de afwijkingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 worden de conclusies weergegeven.

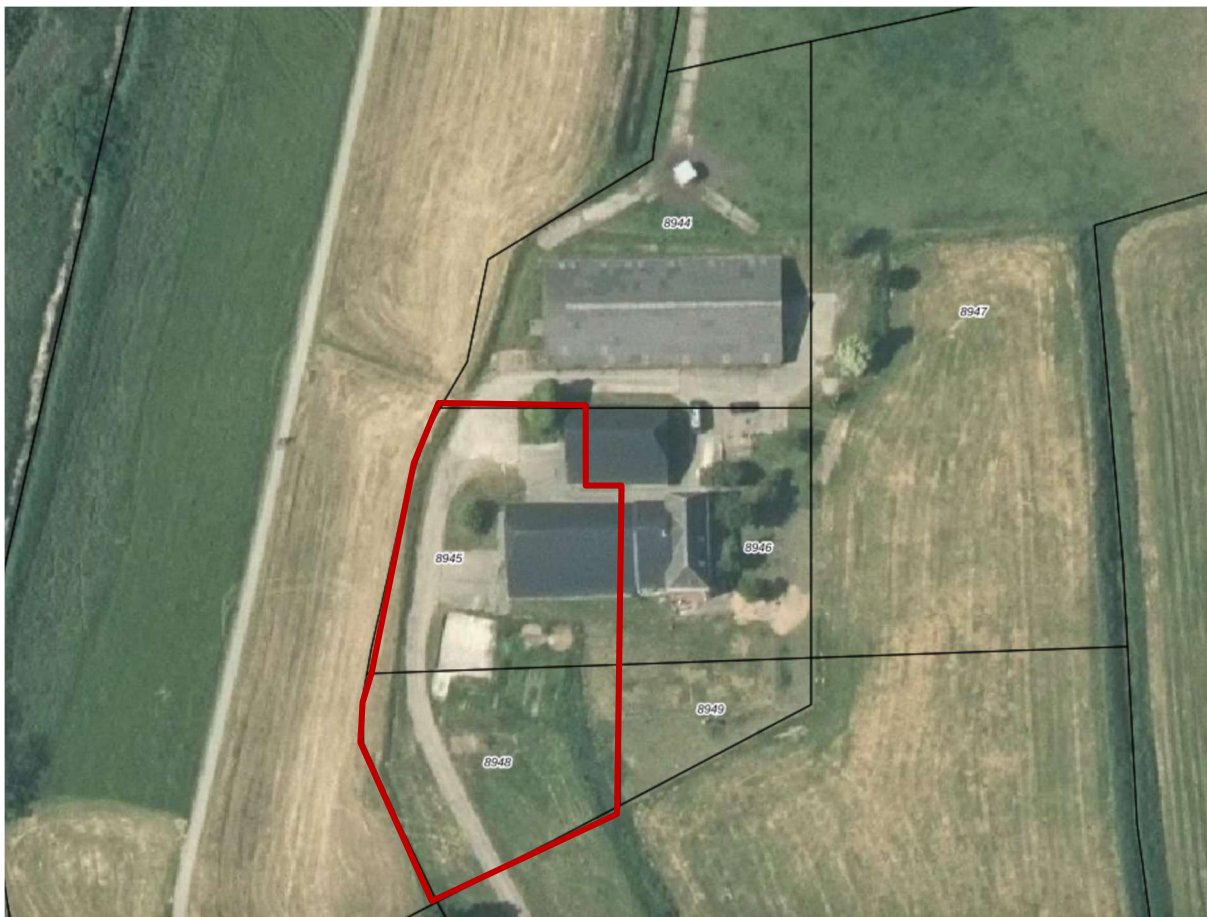
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied en omgeving

Het projectgebied ligt aan de westkant van Zwolle, in het buitengebied. De locatie ligt aan de Zalkerdijk 26, op circa 1 kilometer vanaf de wijk Westenholte. De locatie is gelegen aan de Zalkerdijk 26 op circa 120 meter vanaf de weg. Locatie is bereikbaar via een onverharde weg.

Het projectgebied is onderdeel van een voormalig agrarisch erf. Binnen dit agrarische erf bevinden zich twee grotere gebouwen met tussenliggend een kleiner gebouw. De zuidelijk gelegen bebouwing betreft een woning in een karakteristieke voormalige boerderij. Het noordelijkgelegen en tussenliggende gebouw betreffen voormalige agrarische schuren. De gebouwen zijn echter al geruime tijd niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik. Het projectgebied van voorgenomen ontwikkeling richt zich enkel tot de zuidelijke voormalige boerderij en de kleinere tussenliggende schuur. Voor de andere bebouwing zijn ook plannen, deze worden middels een andere procedure opgepakt.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen. Het projectgebied is hierin met de rode belijning weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld foto van de huidige situatie ter plaatse opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: P-dok)



Afbeelding 2.2 Vogelvluicht aanzicht (Bron: Callesta, 2021)

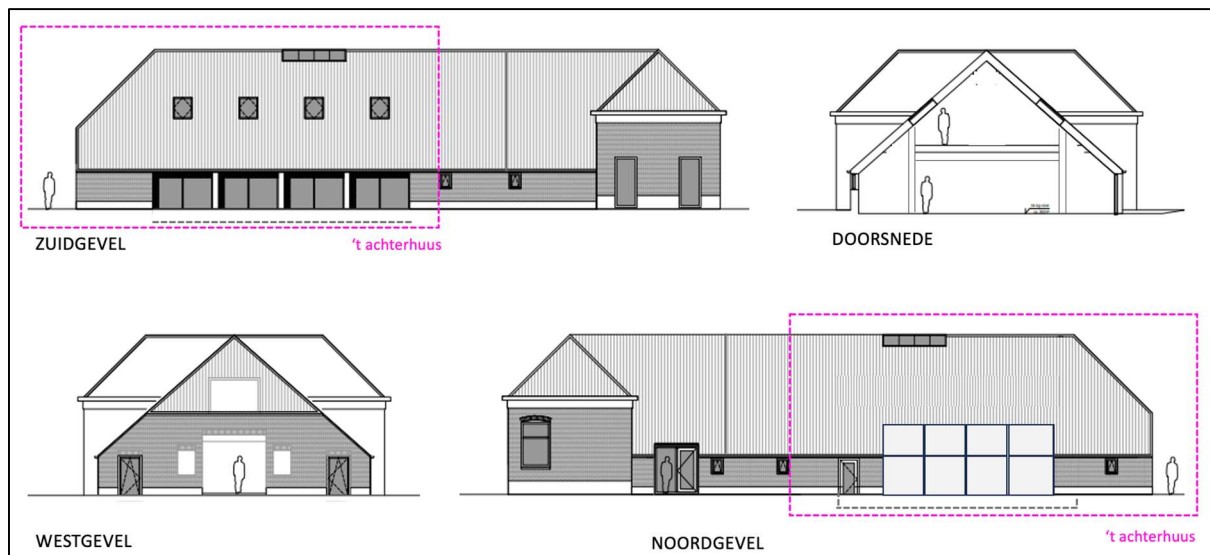
2.2 De gewenste situatie

Zoals al is aangegeven, is initiatiefnemer voornemens de bestaande karakteristieke boerderij op te splitsen in twee woningen. Momenteel is er één woning gevestigd in het voorhuis van de boerderij conform de regels van het bestemmingsplan. De direct naastgelegen bebouwing ten noorden van de woningen zal worden ingezet als bijgebouw voor beide woningen. Het bestaande gebouw dient hiertoe hoofdzakelijk intern te worden verbouwd, wel worden er enkele ramen extra geplaatst voor een leefbaarder klimaat. Belangrijk is dat hierbij de karakteristieke eigenschappen van de woning worden behouden. In het ontwerp te zien in afbeeldingen 2.3 en 2.4 hieronder is te zien hoe hiermee om is gegaan. Op het perceel is ruim voldoende ruimte voor parkeergelegenheid op eigen terrein.

In afbeelding 2.3 is een situatieoverzicht weergegeven van de gewenste situatie. In afbeelding 2.4 en 2.5 zijn daarnaast gevelaanzichten en plattegronden van de gewenste indeling opgenomen.



Afbeelding 2.3 Situatieschets gewenste situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 2.4 Gevelaanzichten woningen (Schetsontwerp, bron: Van der Salm Architecten)



Afbeelding 2.5 Plattegronden woningen (Bron: Binnenhuisarchitect OOST 5)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In 2016 heeft de gemeenteraad van Zwolle de "Regeling parkeernormen 2016" vastgesteld. In deze regeling is vastgelegd dat de CROW normen worden gebruikt voor het vaststellen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Daarbij bepaalt het gemiddelde in de bandbreedte van het parkeercijfer de parkeeropgave. Uitgangspunt is dat parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

2.3.2 Situatie projectgebied

2.3.2.1 Algemeen

Qua functie, verstedelijkingsgraad, parkeernorm en parkeergeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Wonen duur
- Verstedelijkingsgraad: Matig stedelijk (o.b.v. Regeling Parkeernormen 2016)
- Type: Twee-onder-een-kapwoning

2.3.2.2 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten geldt op basis van de Regeling Parkeernormen een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per wooneenheid (inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Er worden in totaal 2 woningen gerealiseerd, wat een parkeerbehoefte van 4 (4,4) parkeerplaatsen betekent. Het algemeen uitgangspunt van de gemeente Zwolle is dat bij een ruimtelijk initiatief op eigen terrein kan worden voldaan aan de parkeervraag. In afbeelding 2.3 is te zien dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

2.3.2.3 Verkeersgeneratie

De te realiseren woningen verhogen het aantal verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen heeft invloed op omgeving van het projectgebied en moet in ogenschouw worden genomen. Om het aantal Verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'. De gemeentelijke parkeernota biedt immers geen cijfers over verkeersgeneratie.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Wonen duur
- Verstedelijkingsgraad: Matig stedelijk (o.b.v. Regeling Parkeernormen 2016)
- Type: Twee-onder-een-kapwoning

De woningen hebben elk een verkeersgeneratie van 8,2 auto's per dag. Dit komt neer op een gezamenlijke verkeersgeneratie van 16 (16,4). Gelet op het geringe aantal wordt omliggende verkeersnetwerk van voldoende omvang verwacht om het verkeer soepel af te wikkelen. Hierbij wordt gesteld dat er ook de verkeersgeneratie van een vrijstaande woning vervalt.

2.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er op de aspecten verkeer en parkeren geen bezwaren zijn tegen de in dit plan beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Provincie

3.1.1 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Voor deze afwijkingsprocedure is onderstaand artikel relevant.

Artikel 4.53 Nieuwe ontwikkelingen in Nationaal Landschap IJsseldelta

Een omgevingsplan voorziet alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta als die nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.

De kernkwaliteiten van het 'Nationaal Landschap IJsseldelta' zijn:

- de grote mate van openheid,
- de historische, rationale, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek,
- het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen,
- de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

3.1.2 Toetsing omgevingsverordening

Voorliggend initiatief doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het 'Nationaal Landschap IJsseldelta'. De openheid van het landschap blijft in tact, er wordt immers geen nieuwe bebouwing bijgebouwd. Hierdoor heeft het voornemen eveneens geen invloed op het reliëf in het landschap en de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap. Het projectgebied bevindt zich buiten de Mastenbroek polder. Gesteld wordt dat het initiatief bijdraagt aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dat landschap.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen initiatief in lijn is met de voor deze ontwikkeling relevante artikelen van de Omgevingsverordening.

3.2 Gemeente

In voorliggend geval wordt uitgegaan van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke motivering ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

Op de onderwerpen: word hieronder kort ingegaan. De overige onderwerpen worden nader toegelicht.

- **Geluid:** er wordt een geluidgevoelig object toegevoegd. Echter is ter plaatse wonen al toegestaan. Gesteld wordt dat er ten aanzien van geluid geen wijzigingen plaatsvinden;
- **Bodem:** Er wordt een woning toegevoegd, echter is er momenteel al wonen toegestaan op de locatie, waarvoor de bodem van voldoende kwaliteit wordt geacht;
- **Luchtkwaliteit:** gezien aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling draagt deze “niet in betekende mate bij” aan luchtverontreiniging er wordt tevens geen gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen gerealiseerd;
- **Besluit milieueffectrapportage:** er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarnaast blijkt uit de bovenstaande milieuaspecten dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft (Besluit milieueffectrapportage);

4.1 Externe veiligheid

4.1.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

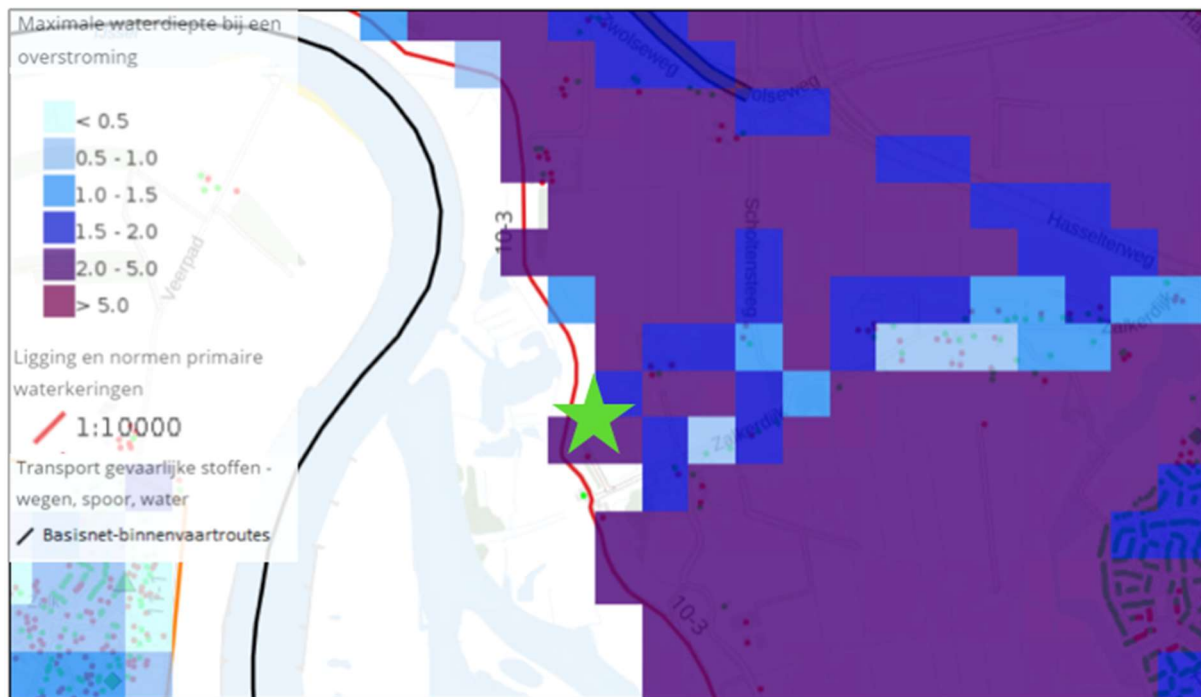
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.1.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven. De ligging van het projectgebied is met het blauwe cirkel globaal weergegeven in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een nadere verantwoording voor het milieuaspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Eén en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Deze onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.2.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De omgeving van het projectgebied karakteriseert zich als een ‘rustige woonwijk’. De omgeving kent een beperkte diversiteit aan functies. Hoofdzakelijk is het gebied bestemd voor wonen en agrarisch.

4.2.3 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd worden.

Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' kent geen milieuzonering en heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor omliggende functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

In de nabijheid van het projectgebied zijn diverse milieubelastende activiteiten aanwezig. Het betreffen de agrarische bebouwing aan de Zalkerdijk 24, waarin een melkveehouderij zit en de agrarische bebouwing aan de Zalkerdijk 28 met paardenbak. Hieronder wordt per functie de richtafstand en de afstand tot het plangebied weergegeven. Hierbij wordt gesteld dat voor geur wettelijk vastgestelde richtafstanden gelden ten aanzien van veehouderijen. Hier wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.

Functie en Adres	Milieucategorie en maximale richtafstand	Afstand tot het plangebied
Melkveebedrijf Zalkerdijk 24	Cat. 3.2 100 meter geur, 30 meter geluid	122 meter
Agrarische bebouwing met paardenbak Zalkerdijk 28	Cat. 4.2 100 meter geur, 30 meter geluid en stof	116 meter

Zoals in bovenstaande tabel te zien wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

4.2.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect milieuzonering wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geurhinder

4.3.1 Algemeen

5.3.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (ggo), zoals bijvoorbeeld een woning. In de Wet geurhinder en veehouderij gelden verschillende normen, afhankelijk of de locatie al dan niet is gelegen in een concentratiegebied of binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting.

In de Wet geurhinder en veehouderij wordt onderscheid gemaakt in twee soorten dieren:

- dieren waarvoor een geuremissiefactor (uitgedrukt in odour units per seconde) is opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Met behulp van deze geuremissiefactor kan de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' (ggo) worden berekend en worden getoetst aan de geurnorm. Deze dieren noemen we verder odour unit-dieren, afgekort als OU-dieren.
- dieren waarvoor géén geuremissiefactor is bepaald. Voor deze dieren geldt een minimaal te respecteren afstand ('vaste afstand') tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van een 'geurgevoelig object' (ggo). Deze dieren noemen we verder vaste afstand dieren, afgekort als VA-dieren.

5.3.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitsbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitsbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.3.2 Situatie projectgebied en toetsing

Melk Veehouderij (Zalkerdijk 24)

Op circa 122 meter van de ontwikkeling is een veehouderij gevestigd. Voor Melkkoeien zijn geen geuremissies vastgesteld, maar vaste afstanden. Voor een melkveehouderij geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter. Gelet op de afstand wordt een aanvaardbaar leefklimaat verwacht ter plaatse van het plangebied.

Agrarisch bouwblok met Paardenbak (Zalkerdijk 28)

Op circa 116 meter van de ontwikkeling is een paardenhouderij gevestigd. Voor paarden zijn geen geuremissies vastgesteld, maar vaste afstanden. Voor paarden geldt in het buitengebied een vaste afstand van 50 meter. Gesteld wordt dat aan de richtafstand wordt voldaan.

4.3.3 Conclusie

Het voornemen voldoet aan de Wet geurhinder. Een geuronderzoek ten gevolge van de veehouderij en/of de paardenhouderij is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Ecologie

4.4.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.4.2 Gebiedsbescherming

4.4.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Op circa 79 meter afstand van het projectgebied bevindt zich het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebied, is geen sprake van directe invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden, door bijvoorbeeld geluidshinder en lichthinder.

Het toevoegen van een tweede woning breng extra verkeersbewegingen met zich mee, gezien de afstand tot het natura-2000 gebied. Het uitvoeren van een stikstofberekening kan als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het afwijkingsbesluit.

4.4.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 37 meter afstand van het projectgebied. Gezien het projectgebied buiten het NNG-gebied ligt is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit natuurnetwerk.

4.4.3 Soortenbescherming

4.4.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Ten behoeve van voorliggend project heeft Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is in bijlage 2 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

4.4.3.2 Situatie projectgebied

Voor het gebied waarin het projectgebied zich bevindt is een quickscan uitgevoerd en een vervolgonderzoek van adviesbureau Ecogroen naar de flora en fauna die hier voorkomen.

4.4.4 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Archeologie & cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

4.5.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.5.1.2 Situatie projectgebied

de voorgenomen ontwikkeling ziet niet toe op bodemingrepen. Er vinden dan ook geen bodem verstorende activiteiten plaats die negatieve gevolgen hebben voor eventuele archeologisch waardevolle items in de grond.

4.5.2 Cultuurhistorie

4.5.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan/ruimtelijke motivering *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.5.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich in en om het projectgebied cultuurhistorische elementen, de locatie kent in het geldende bestemmingsplan dan ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’. Voor deze gronden geldt het volgende:

- Bij nieuwbouw van bouwwerken welke zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied en bij vergroting of verandering van bestaande bouwwerken welke zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals verbeeld en beschreven in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren
- Van de aanvrager van een omgevingsvergunning kan in het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden worden verlangd om een rapport over te leggen waaruit blijkt dat in voldoende mate met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Op voorhand wordt gesteld dat voorgenomen ontwikkeling karakteristieke kenmerken, zoals een van de oudste zeeweringsdijken van Nederland intact laat en dat van enige aantasting van cultuurhistorische waarden, zoals stedenbouwkundige en infrastructurele structuren, is geen sprake. De locatie is zichtbaar vanaf de Zalkerdijk.

4.5.3 Conclusie

Ten aanzien van de aspecten archeologie en cultuurhistorie wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting dient een waterparagraaf opgenomen te worden. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.6.2 Situatie projectgebied

4.6.2.1 Watertoets

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de procedure 'geen waterschapsbelang' van de watertoets wordt toegepast. De planontwikkeling leidt niet tot effecten met betrekking tot de waterhuishouding of de afvalwaterketen.

4.6.2.3 Waterhuishouding projectgebied

Huidige en nieuwe situatie verharding

De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in een toename van verharding binnen het projectgebied. Watercompenserende maatregelen zijn wat dat betreft niet noodzakelijk.

Afvalwater

Conform de huidige situatie wordt het afvalwater verzameld op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

Hemelwater

Het voornemen bestaat om de hemelwaterafvoer af te koppelen en te infiltreren binnen het projectgebied.

Oppervlaktewater

In en om het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er wordt tevens geen oppervlaktewater aangelegd of gedempt.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de wijze waarop binnen voorliggend project wordt omgegaan met de waterhuishouding in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de planontwikkeling, de uitgebreide procedure en daadwerkelijke uitvoering komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer, evenals de mogelijke toekenning van verzoeken tot planschade. Het plan is in financiële zin uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft vooruitlopend op de gebiedsontwikkeling van IJsselvizier de cultuurhistorische T-boerderij aan de Zalkerdijk 26 gesplitst in twee volwaardige woningen. Het voorhuis is in juni 2022 verkocht.

In maart 2023 is een beschikking huisnummerbesluit afgegeven voor het planinitiatief van de renovatie en verbouwing van het achterhuis naar een comfortabele woonboerderij. Hierdoor krijgen zowel potentiële kopers als de bewoners van het voorhuis de mogelijkheid om binnen de welstandseisen een kavel met een (1) woning naar wens te verbouwen.

Voor de wijzigingen van het plan voor het achterhuis heeft overleg plaatsgevonden met belanghebbende bureaus, waarbij met participatie is tegemoetgekomen aan hun inzichten.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat verbouw van het achterhuis van de voormalige boerderij aan de Zalkerdijk 26a te Zwolle naar een woning niet in strijd is met 'de goede ruimtelijke ordening'.

De ontwikkeling sluit aan bij relevant beleid en leidt niet tot significante negatieve milieugevolgen, nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. Verder wordt gesteld dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbare woonkwaliteit en leefmilieu.

In de ruimtelijke onderbouwing is verder gemotiveerd dat het bouwplan kan worden gerealiseerd binnen de eisen die zijn verbonden aan de afwijkingsbevoegdheid (16.6.1 sub b) van het vigerende bestemmingsplan. Aan deze ontwikkeling kan via een aanvraag omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking worden verleend.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Ecologie

Bijlage 2 Watertoets

Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 07-06-2022

Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN
ANTWOORDEN NODIG:

1. normale procedure
2. Advies B watergangen (schouwsloten)
3. Advies overstroombaar gebied

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Digitale Watertoets

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?
 - nee
2. Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?
 - nee
3. Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
 - nee
4. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²?
 - nee
5. Is het plan onderdeel van een grotere ruimtelijke ontwikkeling?
 - nee
6. Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?
 - nee
7. Verandert het waterpeil als gevolg van het plan?
 - nee
8. Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?
 - nee
9. Vindt er een lozing plaats op oppervlaktewater?
 - nee
10. Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?
 - nee

Digitale Watertoets

11. Invloedszone A-watergangen
 - nee
12. Beekdalen
 - nee
13. Milieuzonering RWZI
 - nee
14. Invloedszone Grote Rivieren
 - nee
15. Invloedszone Vecht
 - nee
16. Zone persleiding
 - nee
17. Beschermingszone waterkering
 - ja
18. Primaire Watergebieden en bergingsgebieden
 - nee
19. Invloedszone B watergangen
 - ja
20. Invloedszone overige keringen
 - nee
21. overstroombaar_gebied
 - ja
22. Grondwaterbeschermingsgebied drinkwater
 - nee

Digitale Watertoets

DETAILS

1. normale procedure

Voor uw plan moet u de normale procedure volgen.

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP! Momenteel wordt de standaard waterparagraaf 'Normale procedure' nog niet meegezonden met uw aanmeldgegevens. We verzoeken u in het hoofdscherm de 'pdf' met het advies te downloaden ten behoeve van uw eigen administratie.

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat belangen van het waterschap worden geraakt. U volgt daarom de normale procedure. Binnen 4 weken na indiening neemt waterschap Drents Overijsselse Delta contact met u op en ontvangt u een uitgangspuntennotitie. Deze notitie ontvangt u op het door u opgegeven emailadres.

In de uitgangspuntennotitie vindt u meer informatie over de bestaande waterhuishouding en vindt u concrete uitgangspunten voor uw plan. Wij adviseren u deze uitgangspunten te verwerken in uw plan. Over het vervolg van het watertoetsproces vindt u in de uitgangspuntennotitie meer informatie.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie