



Uw brief van 9 maart 2023  
Uw kenmerk 21-256  
Ons kenmerk Z2023-00002599

Behandeld door   
Bijlage(n) 16  
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hasselt, 30 januari 2024

Geachte 

ukU heeft op 9 maart 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van de woning aan Cellemuiden 36, 8061 RR Hasselt. In deze brief leest u onze beslissing.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

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

### **U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken**

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 8 februari 2024 tot en met 21 maart 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

### **Voor 21 maart 2024 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen**

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland, postbus 23, 8060 AA Hasselt. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via [www.zwartewaterland.nl/zienswijze](http://www.zwartewaterland.nl/zienswijze). Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00002599 noemen?

### **Meld sloopwerkzaamheden**

Omdat er meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 5 dagen voor het begin van de sloopwerkzaamheden via [www.omgevingsloketonline.nl](http://www.omgevingsloketonline.nl). In ieder bouwwerk dat voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

### Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burea

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

### Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij in huis-aan-huisblad De Stadscoerier, de gemeentelijke website en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

### 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	€ 86.625,00	

  

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Aanvraag van omgevingsvergunning voor bouwactiviteit(en) [art 2.1.1.a Wabo]	2.3.1.1.1 t/m 2.3.1.1.31	€ 3.323,00
- Buitenplanse afwijking	2.3.3.3	€ 2.906,00
	<b>Totaal</b>	<b>€ 6.229,00</b>

### Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00002599 noemen?

Hoogachtend,  
Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

[redacted]

[redacted]  
teamsenior Vergunningen

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

Ook verstuurd aan: [redacted]

## BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00002599 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, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Wet natuurbescherming	<p>Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.</p> <p>Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.</p> <p>Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <a href="https://www.overijssel.nl">https://www.overijssel.nl</a>.</p>
5.	Landschappelijke inpassing	Het bouwplan mag niet gebouwd en in gebruik worden genomen zonder dat de beplanting zoals opgenomen in het inrichtingsplan als bijlage bij deze omgevingsvergunning is aangeplant.
6.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, 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 sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
9.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.

## 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Toezichthouder: [REDACTED]</li><li>- E-mail: <a href="mailto:vergunningverlening@zwartewaterland.nl">vergunningverlening@zwartewaterland.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 038</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00002599.</li></ul>
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	<p>Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.</li><li>- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.</li><li>- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.</li></ul>
3.	Aanwijzingen	<p>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.</p>
4.	Uitzetten	<p>Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein</li><li>- het straatpeil</li><li>- het bouwpeil.</li></ul> <p>Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.</p>
5.	Meldingen	<p>Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li><li>- Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li><li>- Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang</li><li>- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen</li></ul>

### 3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Toezichthouder: [REDACTED]</li><li>- E-mail: <a href="mailto:vergunningverlening@zwartewaterland.nl">vergunningverlening@zwartewaterland.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 038</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00002599.</li></ul>
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
3.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
4.	Kwaliteitsverklaringen	<p>Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen</li></ul> <p>U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.</p>

### 4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Toezichthouder: [REDACTED]</li><li>- E-mail: <a href="mailto:vergunningverlening@zwartewaterland.nl">vergunningverlening@zwartewaterland.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 038</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00002599.</li></ul>
2.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ ( $40 \text{ kgf/cm}^2$ ) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
3.	Afwijkingen	<p>Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen.</p> <p>Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.</p>

- |    |                       |  |
|----|-----------------------|--|
| 4. | Prefab betonpalen     | Bij geprefabriceerde betonpalen moeten alle of een beperkt aantal palen (minimaal 20%) akoestisch worden doorgemeten. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.  |
| 5. | Boorvolgorde          | U moet een voorstel aanleveren bij de toezichthouder. In dit voorstel staat de boorvolgorde van de Avegaar- (Mortelschroef-) en/of Buisschroefpalen. Het voorstel is voorzien van de goedkeuring door de hoofdconstructeur.  |
| 6. | Monitoren en trilling | <p>Voor de start van de bouw- en sloopwerkzaamheden moet u het rapport over de monitoring van de trillingen tijdens de bouw bij de gemeente indienen. Dit rapport moet zijn goedgekeurd door de hoofdconstructeur.</p> <p>In dit rapport staat hoe u tijdens de sloop-, hei-, en bouwwerkzaamheden, het transport en de eventueel aan te brengen tijdelijke voorzieningen zorgt voor de bescherming van de omliggende panden.</p> <p>U moet de volgende onderdelen in het rapport opnemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden voor de standzekerheid, stabiliteit en fundering van het bouwwerk en de aangrenzende bouwwerken.</li> <li>- Een beoordeling volgens de meet- en beoordelingsrichtlijnen deel A, B en C van de stichting Bouwresearch. In deze beoordeling staat of door trillingen (trillingspredictie) door bovengenoemde werkzaamheden schade aan bouwwerken (A), hinder voor personen (B) of storing aan apparatuur (C) optreedt.</li> <li>- Het plaatsen van trillingsmeters aan omliggende panden en het aanleveren van deze gegevens aan de toezichthouder.</li> <li>- Onderzoek waaruit blijkt in welke toestand/staat de bestaande fundatie van de aangrenzende bebouwing verkeert.</li> </ul> |
| 7. | Palenplan en Heiwerk  | De uitvoering van het palenplan en het heiwerk moet worden goedgekeurd door de toezichthouder.   |

## 5. Waterhuishouding

<i>Nr.</i>	<i>Deel</i>	<i>Uitvoering</i>
1.	Regenwater	<ul style="list-style-type: none"><li>- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.</li><li>- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.</li><li>- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.</li><li>- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.</li><li>- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.</li><li>- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.</li><li>- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.</li><li>- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.</li></ul>

## **BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN**

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

### **Uw aanvraag is compleet**

Op 6 november 2023 hebben wij u tot en met 14 december 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 12 december 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

### **Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld**

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken. De beslistermijn hebben wij éénmalig verlengd met zes weken.

### **U ontvangt van ons het ontwerpbesluit**

Het besluit om u het ontwerpbesluit te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

### **Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit(en)**

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen
- Artikel 3:9, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen



## **BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT**

### **Het bouwen van een bouwwerk**

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

#### **Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland'**

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

#### **Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland'**

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

#### **Uw project voldoet aan de welstandseisen**

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van Het Oversticht op 15 maart 2023.

#### **Uw project voldoet aan het Bouwbesluit**

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

#### **Belangrijke mededeling constructie**

Aanvragen voor een omgevingsvergunning die gaan over het veranderen van bestaande bouwwerken (zoals verbouwingen in huis, aan- en uitbouwen, dakopbouwen en dakkapellen) worden door ons niet beoordeeld op de constructieve eisen van het Bouwbesluit 2012. Uw aanvraag gaat over het veranderen van een bestaand bouwwerk. U mag er dus niet van uitgaan dat wij de constructie hebben beoordeeld. Het is uw verantwoordelijkheid om te zorgen dat uw bouwwerk aan het Bouwbesluit 2012 voldoet, voor uw eigen veiligheid en dat van de gebruikers na u.

#### **Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem**

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

#### **Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)**

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

#### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland, bestemming Wonen, dubbelbestemming Waarde - Archeologie, dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering
- Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland, bestemming Wonen, dubbelbestemming Waarde - Archeologie, dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

**Conclusie**

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

## Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

### Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- 23.2 Bouwregels
  - 23.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:
    - f. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>; 23.4 Afwijking van de bouwregels
  - 23.4.3 Bevoegdheid m.b.t. het vergroten van de inhoud van een woning tot maximaal 750 m<sup>3</sup> Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 23.2.1 onder e om toe te staan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot maximaal 750 m<sup>3</sup>;

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

### Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

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

### Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk

De gemeenteraad is het bestuursorgaan dat bevoegd is bestemmingsplannen vast te stellen. Omdat in dit geval met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo met een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan wordt afgeweken, is het in beginsel zo dat de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen moet worden gevraagd. Op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet vereist is. De gemeenteraad van Zwartewaterland heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en geeft in zijn raadsbesluit van 14 april 2011 aan dat in beginsel voor alle gevallen waarbij een genoemde omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing wordt verleend geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd. Uitzondering daarop vormen de categorieën die in de lijst worden genoemd. Nu deze ontwikkeling niet onder één van de categorieën uit het raadsbesluit valt, is een verklaring van geen bedenkingen niet nodig.

### Motivering afwijken van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project afwijken van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland', met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub c en 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit kunnen wij doen omdat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening:

- Bij het vormgeven van het plan is oog geweest voor de best haalbare kwaliteit en landschappelijke inpassing. De hoofdvorm van de woning blijft bij de uitbreiding duidelijk herkenbaar, de uitbreiding aan de linkerzijde doet hier geen afbreuk aan;
- De karakteristiek van het erf wordt door deze ontwikkeling niet aangetast, nu de oorspronkelijke karakteristieke waarden al niet of nauwelijks meer aanwezig zijn. Die oorspronkelijke karakteristiek is verdwenen met de bouw van de voormalige opstallen en terugbouw van de huidige woning met bijgebouw;
- Vanuit de systematiek van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is de voorgeestelde ruimtelijke inpassing van het erf, de basisinspanning, voldoende;
- Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld bij deze aanvraag omgevingsvergunning, waarin is

onderbouwd dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl).

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland, bestemming Wonen, dubbelbestemming Waarde - Archeologie, dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering
- Bestemmingsplan Buitengebied Zwartewaterland, bestemming Wonen, dubbelbestemming Waarde - Archeologie, dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer).
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

### **Conclusie**

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

## BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00002599 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

<b>Nr.</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Document nr.</b>
1.	9 maart 2023	OMG_Publiceerbare aanvraagformulier	D2023-00038169
2.	9 maart 2023	OMG_BT bestaande toestand	D2023-00038157
3.	9 maart 2023	OMG_BT gewijzigde toestand	D2023-00038158
4.	9 maart 2023	OMG_situatie gewijzigd	D2023-00038159
5.	9 maart 2023	OMG_situatie bestaand	D2023-00038160
6.	9 maart 2023	OMG_doorsnede gewijzigd	D2023-00038161
7.	9 maart 2023	OMG_doorsnede bestaand	D2023-00038162
8.	9 maart 2023	OMG_BT wijziging buitenberging-verand	D2023-00038163
9.	12 december 2023	OMG_21-256-04_situatie_gewijzigd_oversticht_11-12-2023.pdf	D2023-00183549
10.	9 maart 2023	OMG_Versie 21 (Ruimtelijke Onderbouwing)	D2023-00038164
11.	9 maart 2023	OMG_Bijlage 1 - Geluid advies voor de ontwikkeling van de locatie Hasselt Overwaters	D2023-00038165
12.	9 maart 2023	OMG_Bijlage 2 - Stikstofberekening aanlegfase	D2023-00038166
13.	8 mei 2023	OMG_23-045_Stb_20-04-2023.pdf	D2023-00071310
14.		OMG_23-06-19 ga gr Cellemuiden 36 Hasselt	D2023-00093229
15.		OMG_Bodemadvies Cellemuiden 36 te Hasselt_ zaak Z2023-00002599-002	D2023-00093233
16.		OMG_R31094-2023 Welstandsadvies	D2023-00131769

## Kennisgeving aanvang werkzaamheden

Aan de Gemeente Zwartewaterland  
Team Handhaving  
Antwoordnummer 4302  
8000 VG HASSELT

Naam aanvrager :

Bouwadres : Cellemuiden 36  
8061 RR Hasselt

Activiteit : - het bouwen van een bouwwerk  
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een  
bestemmingsplan e.d.

Dossiernummer : Z2023-00002599

Dit gedeelte invullen:

---

De werkzaamheden zullen beginnen op .....

Het werk wordt uitgevoerd:

In eigen beheer .....

Door anderen, .....

Naam hoofdaannemer: .....

Adres: .....

.....

Datum: .....

.....

Handtekening:

---

Deze kennisgeving moet ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden aanwezig zijn op bovengenoemd adres.

### **Wij vragen u vóór aanvang van de volgende werkzaamheden telefonisch of via e-mail contact met ons op te nemen over:**

Start van de bouw.

Start van de hei- of boorwerkzaamheden.

Het keuren van de wapening.

Controle brandwerend bekleden constructies, vóór het dichtmaken van de plafonds.

Eindcontrole, als alle werkzaamheden gereed zijn.

Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, i.v.m. het intekenen van de erfafscheidingsputten, bellen via het KCC (tel.nr. 14 038), met de Gemeentewerf Genemuiden.

### **Team Handhaving**

Tel.: 14 038

E-mail: [vergunningverlening@zwartewaterland.nl](mailto:vergunningverlening@zwartewaterland.nl)

## Kennisgeving voltooiing werkzaamheden

Aan de Gemeente Zwartewaterland  
Team Handhaving  
Antwoordnummer 4302  
8000 VG HASSELT

Naam aanvrager :

Bouwadres : Cellemuiden 36  
8061 RR Hasselt

Activiteit : - het bouwen van een bouwwerk  
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een  
bestemmingsplan e.d.

Dossiernummer : Z2023-00002599

Dit gedeelte invullen:

---

De werkzaamheden zullen zijn voltooid op .....

Datum: .....

Handtekening:

---

Deze kennisgeving ten minste 4 weken voor de ingebruikneming verzenden naar bovengenoemd adres

### Tijdens de eindcontrole zullen wij o.a. de volgende punten controleren:

- Ontluchting toilet en badkamer en keuken
- Plaatsing juiste HR-ketel of warmtepomp
- Brandwerende scheidingen en het glas in de scheidingen; juiste WBDBO
- Rookmelders
- Afwerking leidingen en doorvoeren in de brandwerende scheidingen
- Aan- en optrede en vrije hoogte van trappen die zijn aangebracht
- Ventilatioosters in de buitenkozijnen en ramen
- Bouwen volgens de verleende omgevingsvergunning v.w.b. indeling, maatvoering en gebruikte materialen.
- Ingeval een balkon aanwezig is of er een hekwerk is aangebracht
- Of er ook een tekening naar de gemeente Zwartewaterland is gestuurd met hierop de aansluiting van het riool op de inspectieput (/erfafscheidingsput).

### Team Handhaving

Tel.: 14 038

E-mail: [vergunningverlening@zwartewaterland.nl](mailto:vergunningverlening@zwartewaterland.nl)