

Gemeente Zwartewaterland

**Ruimtelijke onderbouwing Cel-
lemuiden 36, Hasselt**

21 februari 2023

Kenmerk 1896-12-T01

Projectnummer 1896-12



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	6
2.	Planbeschrijving	8
2.1.	Huidige situatie	8
2.2.	Toekomstige situatie	9
3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3.	Besluit ruimtelijke ordening	12
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.2.1.	Omgevingsvisie Overijssel	13
3.2.2.	Omgevingsverordening Overijssel	17
3.3.	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1.	Structuurvisie tevens woonvisie 2013	18
3.3.2.	Woonvisie Zwartewaterland	19
3.3.3.	Ontwerp Omgevingsvisie Zwartewaterland	19
3.3.4.	Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland	20
4.	Milieu- en overige aspecten	21
4.1.	Luchtkwaliteit	21
4.2.	Geluid	21
4.3.	Externe veiligheid	23
4.4.	Bodemkwaliteit	24
4.5.	Ecologie	25
4.6.	Kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden	26
4.7.	Water	26
4.8.	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.8.1.	Archeologie	29
4.8.2.	Cultuurhistorie	30
4.9.	Milieuzonering	30
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	32
5.	Uitvoerbaarheid	34
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

6. Afweging en conclusie

35

Bijlagen

Bijlage 1 – Geluid advies voor de ontwikkeling van de locatie Hasselt Overwaters

Bijlage 2 – Stikstofberekening aanlegfase

Bijlage 3 – Inpassingsplan

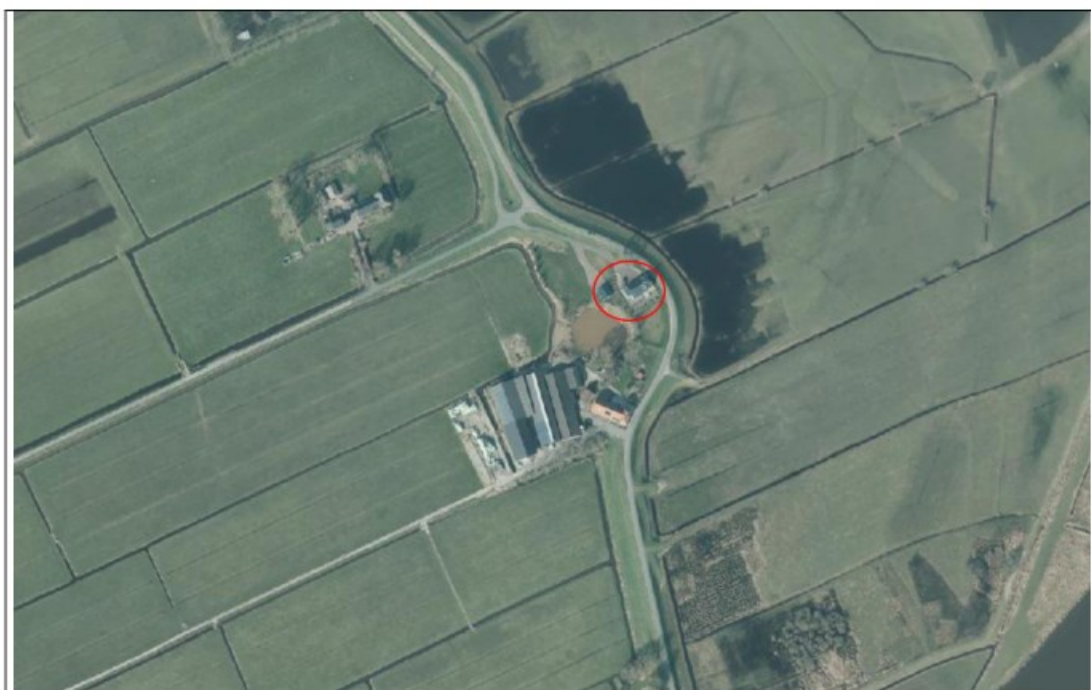
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Ter plaatse van Cellemuiden 36 te Hasselt in de gemeente Zwartewaterland bevindt zich een woning in het buitengebied. Het voornemen is om de woning uit te breiden in de vorm van een aanbouw, zwembad en veranda. Het uitbreiden van de woning met de aanbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland' vanwege het overschrijden van de voorgeschreven inhoudsmaat. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de inhoud van de woning circa 1.000 m³ bedragen waar maximaal 750 m³ is toegestaan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland in een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Dit kan op grond van een uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo. Deze rapportage omvat de ruimtelijke onderbouwing die nodig is voor deze procedure.

Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Cellemuiden 36 te Hasselt, in de gemeente Zwartewaterland. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie G met nummer 43 in de kadastrale gemeente HST00 (Hasselt). Op de volgende afbeelding is het plangebied globaal weergegeven.

Afbeelding 2: Ligging plangebied



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland', vastgesteld op 10 oktober 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Zwartewaterland. Daarnaast geldt het 'Paraplubestemmingsplan Wonen', vastgesteld op 14 oktober 2021. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'. Verder heeft het pand de aanduiding 'karakteristiek' is er een bouwvlak opgenomen en geldt er een maximale goothoogte van 4 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat met de voorgenomen ontwikkeling de inhoud van de woning circa 1.000 m³ zal bedragen waar maximaal 750 m³ is toegestaan. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan regels die zijn opgenomen in het 'Paraplubestemmingsplan Wonen'.

Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Zwartewaterland'



2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel Cellemuiden 36 te Hasselt een karakteristieke woning met bijgebouw. Het erf grenst aan de Cellermuiderdijk en een kolk en is verder ingericht met gras, erfverharding en de nodig beplanting. De volgende afbeeldingen geven een impressie van de woning en het erf.

Afbeelding 4: Impressie huidige situatie noordgevel



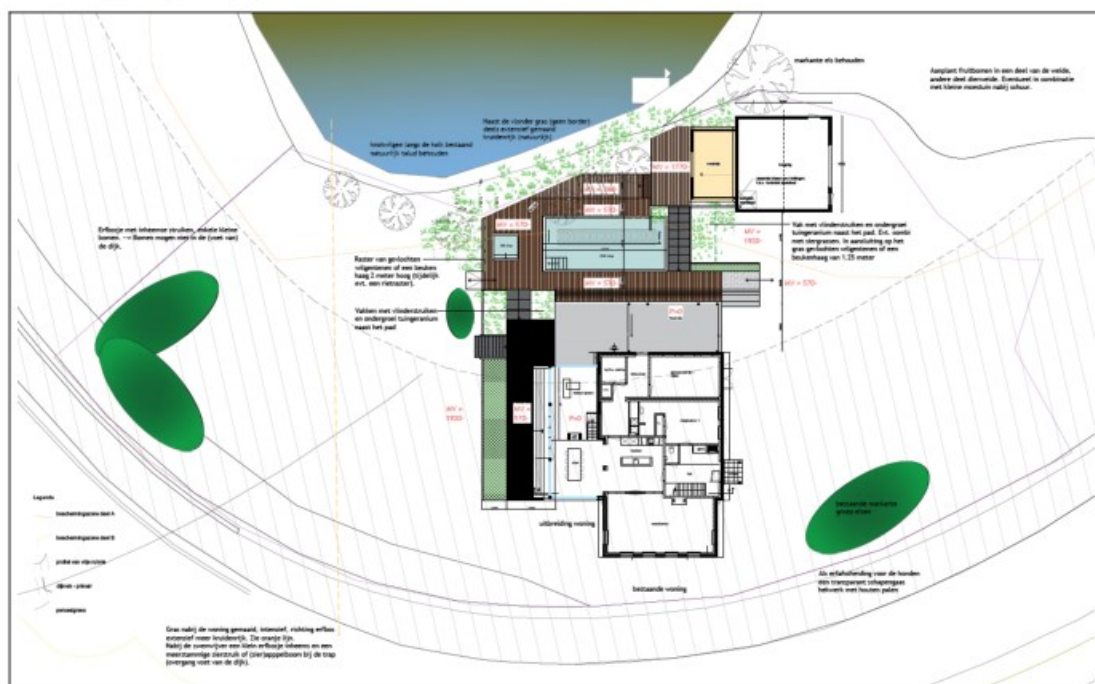
Afbeelding 5: Impressie huidige situatie zijgevel



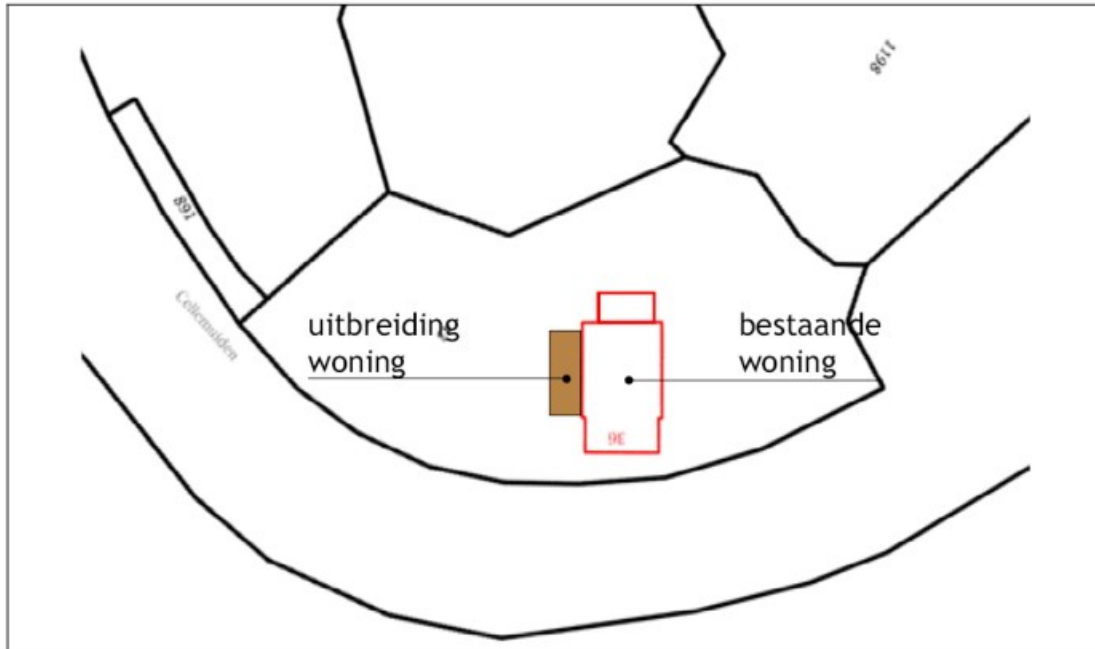
2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande woning uitgebreid met een aanbouw aan de zuidgevel. De aanbouw wordt gerealiseerd op een bestaande betonvloer. Naast de uitbreiding van de woning wordt aan het bestaande bijgebouw op het erf een veranda gerealiseerd. Verder komt in de tuin dat nu is ingericht een zwembijver. De zwembijver en veranda worden op het bestaand maaiveld gerealiseerd, dat nu bestaat uit gazon. Deze gehele ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Initiatiefnemer heeft met de gemeente Zwartewaterland en het Oversticht uitvoering overleg gevoerd over het initiatief. Dit heeft geleid tot een landschappelijk inpassingsplan waarbij zo integraal mogelijk is gekeken naar de diverse belangen en waarden van de plek en de omgeving. Daarnaast is het ontwerp van de aanbouw een eigentijdse en moderne toevoeging geworden die past bij de vormgeving van de huidige woning en uitstraling van het erf. Door de concentratie van bijgebouwen en andere elementen op het achtererf wordt de compactheid van het erf zoveel mogelijk behouden. De open en markante zone langs de dijk blijft hierdoor in tact. Concrete maatregelen die op het erf worden toegepast zijn opgenomen in afbeelding 7. Een vergrote versie is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Afbeelding 6: Inpassingsplan



Afbeelding 7: Impressie toekomstige situatie



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het bestemmingsplan voor het buitengebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (NNN en Natura 2000-gebieden).

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plan-gebied.

3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een ruimtelijke plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen be-

staand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat de uitbreiding van één woning. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is in 2017 vastgesteld en wordt jaarlijks geactualiseerd. Provinciale Staten hebben de Actualisatie 2012/2021 vastgesteld op 15 december 2021. De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit:

- duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien;
- ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaat vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig;
- sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basis-kwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voordat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - gebiedskenmerken

Tenslotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteris-

tiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 3.2.2.

Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) binnen deze beleidsambitie van belang. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.2.2.

Gebiedskenmerken

Met behulp van de gebiedskenmerken, de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'Stedelijke laag' en de 'Laag van de beleving', wordt de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de Omgevingsvisie op gebieds- en uitvoeringsniveau geborgd. Bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief moet getoetst worden aan deze gebiedskenmerken. In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. De kenmerken zijn weergegeven in de 'natuurlijke laag', de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'stedelijke laag' en de 'lust- en leisurelaag'. Daarnaast is voor elk gebied een 'ontwikkelingsperspectief' opgesteld.

Natuurlijke laag: Voor het plangebied is de natuurlijke laag 'laaveengebieden (in cultuur gebracht)' van toepassing. Binnen dit gebied is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen. Met

de voorgenomen ontwikkeling wordt het waterpeil niet aangepast en het open landschap wordt niet aangetast, aangezien het geheel landschappelijk wordt ingepast.

Laag van het agrarische cultuurlandschap: Het plangebied ligt binnen het landschapstype laagveenontginningen'. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides geven dit landschap grote belevingswaarde en zijn essentieel voor de leefomgeving van weidevogels. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering – eventueel in combinatie met andere functies – is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap en in polder Mastenbroek op terpen) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/werkmilieus. De voorgenomen ontwikkeling is met in achtname van deze uitgangspunten samen met gemeente en het Oversticht vormgegeven en tot een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt.

Stedelijke laag: Het plangebied ligt binnen het gebied 'verspreide bebouwing'. De ambitie is Levende erven! Door voort te bouwen op de karakteristieke en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties benut. Gebiedsgewijze aanpak van herstel erven en bebouwing volgens het 'Streek-eigen huis en erf' concept. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats met respect voor de aanwezige karakteristieke kenmerken van de woning en het erf.

Stedelijke laag: Daarnaast wordt de locatie op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Informeel en trage netwerk'. Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De belangrijkste ambitie binnen dit netwerk is om een verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets plaats te laten vinden. Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling voegt het plan zich in de aard, maat en karakter van de omgeving.

Lust- en leisurelaag: Binnen deze laag heeft het plangebied (en de wijde omgeving daaromheen) de aanduiding 'donkerte'. Als richtinggevend kader geldt dat zo weinig mogelijk kunstlicht moet worden toegepast. De voorgenomen ontwikkelingen zullen niet leiden tot een grote toename van kunstlicht.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.2. Omgevingsverordening Overijssel

De richtlijnen en regels voor het uitvoeren van de Omgevingsvisie Overijssel staan in de Omgevingsverordening. Regels van het Rijk staan er niet in. Gemeenten en waterschappen krijgen zoveel mogelijk ruimte bij de uitvoering van de visie. Ook de Omgevingsverordening dateert uit 2017 en wordt jaarlijks geactualiseerd. Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Actualisatie 2020/2021 vastgesteld.

De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling zijn de aspecten 'Nationaal landschap IJsseldelta' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)' van belang.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Nationaal landschap IJsseldelta. Hierbinnen zijn nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van dit landschap. De kernkwaliteiten zijn:

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

Bij de uitwerking van de plannen is in overleg met de gemeente en het Oversticht een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met het behoud/ontwikkeling van de kernkwaliteiten. De voorgenomen ontwikkeling is dus in lijn met deze uitgangspunten.

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik hebben tot doel om onnodig ruimtebeslag op de Groene Omgeving tegen te gaan. Toepassing van deze instrumenten zal ertoe leiden dat in principe geen nieuwvestigingen en grootschalige uitbreidingen in de groene ruimte zullen worden gerealiseerd, omdat daarvoor als regel binnen het stedelijk gebied en binnen bestaande erven in de Groene Omgeving ruimte gevonden kan worden. Vanwege sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen kan er aanleiding zijn om een uitzondering te maken op de algemene regel 'inbreiding voor uitbreiding' mits het verlies van ecologisch en landschappelijk kapitaal in voldoende mate wordt gecompenseerd. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Daarom is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is in paragraaf 2.2 aangegeven welke maatregelen worden getroffen ten aanzien van de landschappelijke inpassing waarmee wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan de eisen

uit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De maatregelen zijn in overleg met de gemeente en het Oversticht bepaald.

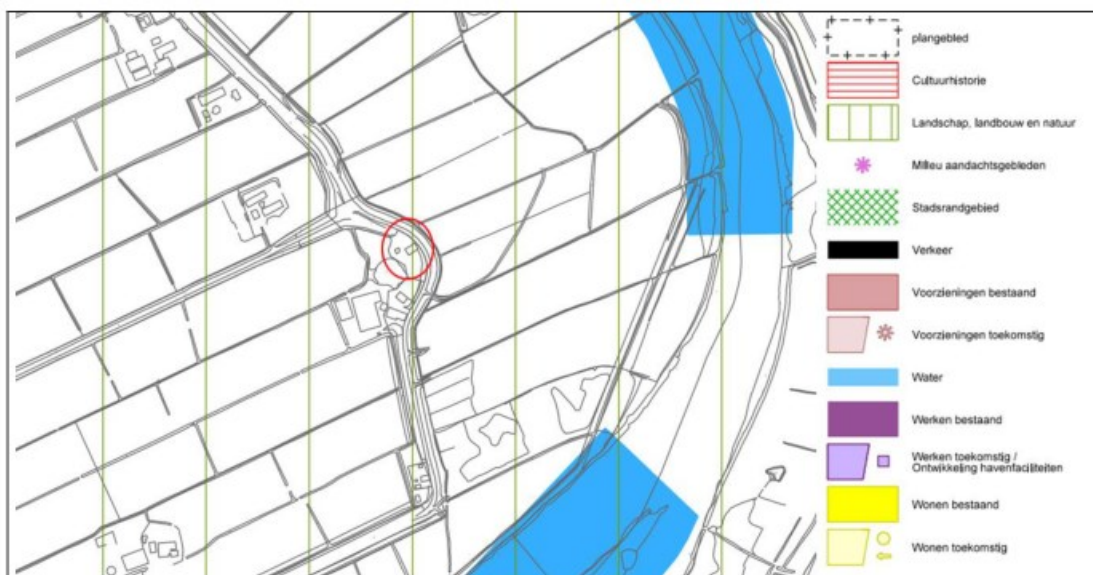
De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie tevens woonvisie 2013

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad van Zwartewaterland de Structuurvisie, tevens woonvisie Zwartewaterland 2013 vastgesteld. Met de structuurvisie spreekt het gemeentebestuur zich uit over het beoogde beleid voor de komende jaren. De structuurvisie heeft geen directe bindende werking voor de burger, op basis van de structuurvisie worden nog geen ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Wel biedt de structuurvisie het ruimtelijke kader voor de uitwerking van concrete plannen en projecten. De uitwerking van de structuurvisie vindt plaats door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen voor de diverse ontwikkelingslocaties. Deze zijn wel rechtstreeks bindend voor de burger. Het plangebied heeft op de structuurvisiekaart de aanduiding 'Landschap, landbouw en natuur'.

Afbeelding 8: Fragment structuurvisiekaart



Binnen de gemeente, maar met name binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta, wordt aandacht besteed aan de relatie tussen stad en landschap. In het buitengebied van Zwartewaterland wordt net als in de aangrenzende buitengebieden van Zwolle en Kampen het instrument Groen Blauwe Diensten ingezet om de landschappelijke structuur te versterken. Beleidskeuzes worden verder gemaakt in het bestemmingsplan Buitengebied, in samenwerking met de partners gemeente Kampen, gemeente Zwolle en de provincie Overijssel. De voorgenomen ontwikkeling betreft de aanbouw van een woning met veranda en zwembad. Over de inpassing van

deze ontwikkeling heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de gemeente en het Oversticht wat tot een landschappelijk inpassingsplan heeft geleid. Met de voorgenomen ontwikkeling is daarmee gewaarborgd dat de landschappelijke structuur wordt behouden/versterkt. Dat sluit aan op de ambities uit de structuurvisie.

3.3.2. Woonvisie Zwartewaterland

In januari 2017 heeft de gemeente Zwartewaterland een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze woonvisie geeft inzicht in de woonvraagstukken van Zwartewaterland. Het uitvoeringsprogramma laat zien waar de gemeente samen met haar partners heen wil. Deze actuele woonvisie dient ook als basis om te komen tot (prestatie)afspraken en is input voor de omgevingsvisie. De woonvisie is gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek. De woonvisie is opgesteld voor de periode 2017-2025.

De huishoudensgroei zet in de komende jaren nog stevig door in gemeente Zwartewaterland. In de periode 2015-2025 komen er zo'n 1.000 huishoudens bij. Vanaf 2025 wordt een afvlakking van de toename verwacht.

In de gemeente Zwartewaterland is sprake van een kwantitatieve actuele behoefte aan woningen binnen een bandbreedte tussen 500 en 611 woningen voor de periode 2019 t/m 2028. In de huidige situatie bevindt zich binnen het plangebied één woning en dit zal in de toekomstige situatie niet anders zijn. Daarmee pas de voorgenomen ontwikkeling binnen de woonvisie.

3.3.3. Ontwerp Omgevingsvisie Zwartewaterland

De Ontwerp Omgevingsvisie Zwartewaterland is samen met veel inwoners en organisaties uit de gemeente ontwikkeld. De verschillende bijdragen weerspiegelen het karakter van Zwartewaterland: een plattelandsgemeente, maar met een sterk industrieel karakter. Dat is ook de kracht van Zwartewaterland. Die verscheidenheid is prachtig maar kan, bij het nemen van grote beslissingen, wel tot tegengestelde belangen en opvattingen leiden. De omgevingsvisie is dan ook geen blauwdruk, maar maakt het mogelijk om een afweging te maken tussen de verschillende belangen. In de omgevingsvisie staat welke opgaven en ambities de gemeente heeft.

De omgevingsvisie loopt vooruit op de Omgevingswet, die vanaf 2023 in werking treedt. Tot het moment dat de Omgevingswet van kracht is en daarmee het instrument omgevingsvisie wettelijk geborgd wordt, is de Omgevingsvisie Zwartewaterland tevens aangemerkt als structuurvisie conform de Wro.

De omgevingsvisie heeft een thematische opbouw. Het meest relevant voor dit bestemmingsplan is het thema 'landschap en natuur'.

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied weegt de gemeente zorgvuldig af of deze voldoende rekening houdt met en bijdraagt aan de bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel 2018 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Ook wordt het Landschapsontwikkelingsplan,

dat samen met de gemeenten Zwolle en Kampen is ontwikkeld, gehanteerd. Dit plan bevat een compleet overzicht van de karakteristieken van elk landschapstype, inclusief concrete aanbevelingen van welke ontwikkelingen en maatregelen hier wel bij passen en welke niet. De gemeente stuurt op verbetering van de landelijke en recreatieve uitstraling van de gemeente. Daarbij wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de stadsranden, gezien vanuit welstand en groen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de aanbouw van een woning met veranda en zwembad. Over de inpassing van deze ontwikkeling heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de gemeente en het Oversticht wat tot een landschappelijk inpassingsplan heeft geleid. Daarbij is rekening gehouden met de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel 2018 en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving waar ook in paragraaf 3.2.2 op is ingegaan. Met de voorgenomen ontwikkeling is daarmee gewaarborgd dat de landschappelijke structuur wordt behouden/versterkt. Dat sluit aan op de ambities uit de omgevingsvisie.

3.3.4. Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland

Op 1 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Zwartewaterland de 'Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland - "Slimmer bekeken"' vastgesteld. In deze welstandsnota worden negen deelgebieden onderscheiden, waarvan de ruimtelijke kwaliteit in grote mate overeenkomt. Dit ruimtelijk kwaliteitsniveau vormt het uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Dijkbebouwing'.

De dijkbebouwing aan de Cellemuiden staat op een rivierdijk langs het Zwartewater en wordt gekenmerkt door het groene karakter, bochtig verloop en kleine bebouwingsconcentraties. Deze bebouwing is kleinschalig en dateert uit eind negentiende eeuw en begin twintigste eeuw. De oorspronkelijke boerderijgebouwen staan of beneden aan de binnenkant van de dijk of op de dijk direct aan de weg. Ze tonen een oorspronkelijk gevelbeeld en hebben vooral zwarte gebakken pannen of rietdekking en kappen met wolfseinden. Ze staan met de nok haaks op of evenwijdig aan de weg. Incidenteel komen 'dwarshuizen' voor. Recente bebouwing dateert van rond de Tweede Wereldoorlog en de jaren vijftig en zestig: losstaande huizen van twee lagen met kap, geplaatst voor een schuur. De agrarische bedrijfsgebouwen laten de ontwikkeling in de tijd zien van hout, via baksteen naar damwandprofiel en van klein- naar grootschalig.

Het beleid is gericht op het respecteren en interpreteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Voorts is het beleid gericht op het tegengaan van storende elementen in het deelgebied. In de welstandsnota wordt nader ingegaan op aanvullende criteria.

Over de voorgenomen ontwikkeling heeft met betrekking tot het ontwerp van de aanbouw al uitvoerig overleg plaatsgevonden met de gemeente en het Oversticht en is het plan op basis van de meegegeven opmerkingen aangepast. Daarnaast heeft ook al een gesprek met de stadsbouwmeester plaatsgevonden met betrekking tot welstand en de gemaakte adviezen zijn in het plan verwerkt.

4. Milieu- en overige aspecten

4.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van één woning en is daarmee ruimschoots minder dan 1.500 woningen en valt hiermee onder het begrip 'niet in betekenende mate'. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Vanuit het oogpunt van de Wet luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van ruimtelijke plannen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In onderhavige situatie is sprake van de uitbreiding van een bestaande geluidsgevoelige functie (wonen) in het kader van de Wet geluidhinder. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn in dit kader niet aan de orde omdat zich in de omgeving van het plangebied geen spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein bevindt waarvan de geluidscontouren tot het plangebied reiken. Ten aanzien van de omliggende wegen zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een goed-woon en leefklimaat.

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Het plangebied bevindt zich in de geluidzone van de weg Cellemuiden. Hier geldt een maximale snelheid van 60 km/uur. Het gaat bij de voorgenomen ontwikkeling echter niet om de bouw van een nieuwe woning, maar de uitbreiding van een bestaande woning en daarnaast is de verkeersintensiteit van deze weg dusdanig laag dat akoestische hinder en/of overschrijding van de voorkeursgrenswaarde onwaar-

schijnlijk lijkt. Zekerheidshalve is ook gekeken naar het akoestisch onderzoek¹ dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingplan 'Hasselt Overwaters' waarin op circa 230 meter aan dezelfde weg wonen wordt mogelijk gemaakt. Uit dat onderzoek blijkt dat de berekende 48 dB L_{DEN} geluidbelasting voor het maatgevende jaar 2030 is gelegen op een afstand van 12 meter uit het hart van de weg Cellemuiden. Het beleid van de gemeente Zwartewaterland is er op gericht dat buiten de bebouwde kom er geen hogere grenswaarden worden verleend. Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden dat de woningen buiten deze 48 dB L_{DEN} contour moeten worden gesitueerd. Het onderzoek is in 2018 uitgevoerd en brengt de toekomstige situatie in 2030 in beeld. Er is rekening gehouden met autonome groei. Sinds de uitvoering van het onderzoek zijn er geen wezenlijke veranderingen in de uitgangspunten opgetreden, die leiden tot veel hogere verkeersintensiteiten op de weg Cellemuiden. De aanbouw wordt op nagenoeg exact 12 meter van het hart van de Cellemuiden gerealiseerd. Dat is te zien op de volgende afbeelding. Daarmee kan dus worden voldaan aan de gestelde afstand. Daarnaast is het zo dat met standaard geluidswering uit het Bouwbesluit van 20 dB(A) wordt voldaan aan het maximale binnen niveau van 33 dB(A). Bovendien bevinden zich aan de zijde van de uitbouw die gericht is op de weg geen te openen delen en is in feite sprake van een 'dove gevel'. Als gevolg van dit plan ontstaan op het gebied van wegverkeerslawaai dan ook geen conflicten met de Wgh.

Afbeelding 9: Afstand hart dijk tot locatie geplande uitbouw



Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹ Omgevingsdienst IJsselland, Geluid advies voor de ontwikkeling van de locatie Hasselt Overwaters, Zwolle, 1 juni 2018

4.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

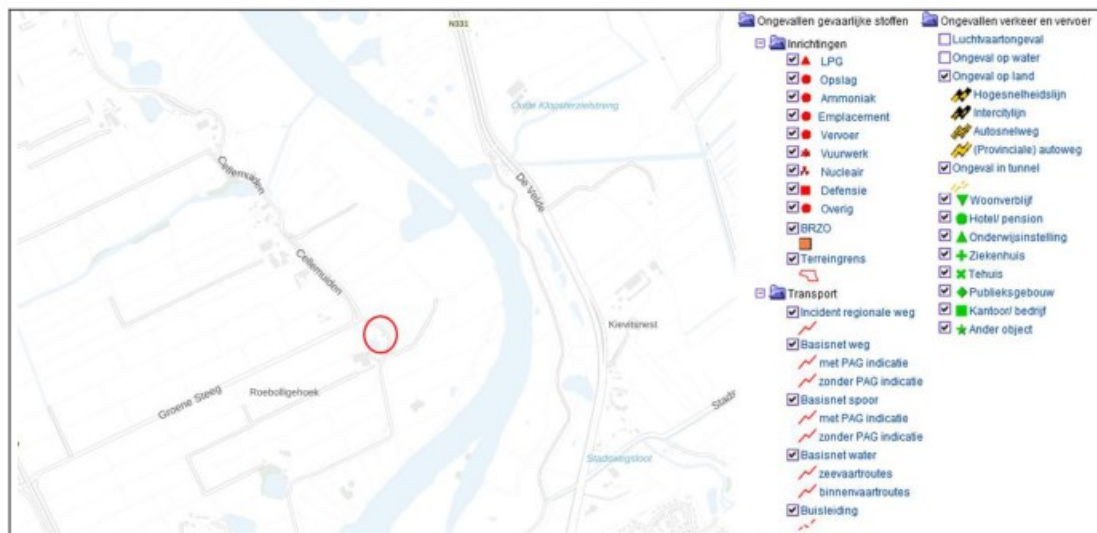
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart



In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart. Uit de risicokaart blijkt het volgende. Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer gelegen van een risico-volle Bevi-inrichting. In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor vindt in de omgeving van het plangebied ook niet plaats. Verdere risicobronnen zijn in de omgeving van het plangebied ook niet aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

De uitbouw van de woning vindt plaats op een bestaande betonvloer binnen een woonbestemming. Eventueel aanwezig verontreiniging is niet bekend, maar indien er al verontreinigen aanwezig is, zal deze zich dan ook onder de bestaande betonvloer bevinden. Eventueel aanwezige verontreiniging in de bodem is daarom in feite afgedekt door deze betonvloer. Blootstelling aan eventuele verontreiniging in de bodem bij het gebruik van de uitbouw is dan ook niet te verwachten. Bovendien vinden er geen graafwerkzaamheden plaats om de uitbouw, zwembad of veranda te realiseren. De uitbreiding van de woning vindt namelijk plaats op de bestaande fundering en de zwembad en veranda worden op het maaiveld gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Soortenbescherming

De aanbouw wordt tegen de bestaande woning aan gebouwd en er hoeft met de voorgenomen ontwikkeling niet gesloopt of gegraven te worden. Op de locatie waar de aanbouw, veranda en zwemvijver zich bevinden is sprake van een privétuin. Ook voor de aanleg van de veranda en zwemvijver hoeven hoeft niet gesloopt of gegraven te worden. De zwemvijver en veranda worden op het maaiveld gerealiseerd. Daarnaast is het kappen van bomen en/of verwijderen van begroeiing niet aan de orde. Met de voorgenomen ontwikkeling vinden geen werkzaamheden plaats waarmee rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten als vleermuizen en/of huis-mussen verstoord worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura2000 gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Directe schade wordt met de voorgenomen ontwikkeling dus niet aan deze gebieden aangebracht. Het Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Zwarte water en Vecht' ligt echter wel op korte afstand van het plangebied. Wat betreft stikstof moet worden aangetoond dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen schade wordt aangebracht aan Natura2000 gebieden.

Voor wat betreft de gebruiksfase is het zo dat het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie hetzelfde zal zijn als in de huidige situatie. In de huidige situatie is namelijk sprake van één woning en dit zal hetzelfde zijn in de toekomstige situatie. Voor wat betreft de gebruiksfase is er dan ook geen toename van stikstofuitstoot te verwachten.

Voor de aanlegfase is het zo dat het hier enkel gaat om de realisatie van een aanbouw, veranda en zwemvijver. Alle materialen zullen worden aangevoerd en ter plekke in elkaar worden gezet. In het plangebied is geen sprake van gereedschap of werktuigen die stikstofuitstoot met

zich meebrengen. Er zijn namelijk geen kranen nodig en er hoeft geen beton gestort te worden. Immers wordt gebruik gemaakt van de bestaande betonvloer en alle materialen kunnen qua gewicht met de handen verplaatst worden. De zwaardere onderdelen worden bij levering direct vanaf de vrachtwagen op de juiste plek gezet. Stikstofuitstoot in de aanlegfase is daarom enkel te verwachten vanuit verkeersbewegingen van de vrachtwagens die de materialen aanleveren en daarnaast de verkeersbewegingen van de aannemer die op de werkdagen naar het plangebied moet rijden. Voor die verkeersbewegingen is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase² van de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij is uitgegaan van twee maanden bouwtijd. In die twee maanden is uitgegaan van 5 keer een vrachtwagen die af- en aanrijdt en het materiaal aanlevert, wat 10 verkeersbewegingen vormt. Daarnaast komt in die twee maanden een aannemer met één bus gedurende 40 werkdagen af- en aanrijden wat 80 verkeersbewegingen vormt. De AERIUS-berekening toont aan dat de aanlegfase niet leidt tot stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden

Er zijn geen kabels en leidingen die middels een toetsingsafstand of een zakelijk recht de voorgenomen planontwikkeling beperken. Daarnaast zijn er geen antennemasten en elektromagnetische velden aanwezig in het plangebied of de nabijheid daarvan.

Conclusie

Het aspect kabels, leidingen, antennemasten en elektromagnetische velden vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2021-2026. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

² buRO, AERIUS-berekening Verkeer aanlegfase uitbouw woning, RbWpRTSPw53a, Amersfoort, 24 november 2022

Watersysteem

Het plan ligt in het stroomgebied IJsseldelta en het deelstroomgebied Polder Mastenbroek. Rond het plangebied liggen primaire en secundaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn.

Het plangebied grenst aan de dijk van het Zwarte water. De beschermingszone van de waterkering ligt over het plangebied heen. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones: Het waterstaatswerk, beschermingszone A en B en een profiel van vrije ruimte. De breedte en ligging van deze zones staan aangegeven op de legger van het waterschap.

De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur noodzakelijk.

In navolging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen in het bestemmingsplan de gronden waarop de primaire waterkering ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' (tot 100 meter uit de teen van de waterkering). Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone A mag niet zonder een vergunning van het waterschap worden gebouwd, afgravingen worden verricht of kabels en leidingen worden aangelegd.

Voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling is dan ook een watervergunning nodig. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook uitvoerig overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft verschillende eisen gesteld en het ontwerp is daarop aangepast. Zo vinden er geen graafwerkzaamheden aan het dijklichaam plaats en wordt er niet gefundeerd met palen waarmee het dijklichaam eventueel beschadigd kan raken.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te

hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In bestaande situatie wordt hemelwater via gescheiden systeem afgevoerd via riolering. In de toekomstige situatie zal dit ook het geval zijn.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied worden de gebieden die normaal niet onder water staan verstaan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR).

Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en derhalve zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd kan in het plangebied een overstroming plaatsvinden. De risicokaart is hiervoor geraadpleegd. In het plangebied vinden geen overstromingen plaats met een grote kans (1 op 10 jaar) of middelgrote kans (1 op 100 jaar), alleen met een kleine kans (1 op 1.000 jaar). In het geval dat een overstroming met een kleine kans plaatsvindt (dit zou een dijkdoorbraak van de Polder Mastenbroek betekenen) kan een maximale waterdiepte optreden van 2 tot 5 m diepte.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de aanbouw van een bestaande woning. Er wordt nu gewoond door één huishouden in het plangebied en dit zal in de toekomstige situatie niet anders zijn. De aanbouw wordt daarnaast op hetzelfde vloerpeil als de bestaande woning aangelegd en betreft de uitbreiding van een bestaande woonkamer/keuken. Er wordt dus geen nieuwe kwetsbare functie toegevoegd of gebouwd op een meer kwetsbare plek dan de bestaande woning.

Maatregelen om het risico te beperken zijn zeer beperkt mogelijk. Er dient aandacht te zijn voor onderhoud van het dijklichamen en de daarbij horende kunstwerken. De kans voor overstroming is een kleine kans voor in dit geval beschermd gebied. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden. Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en) al is de kans hier klein. Voor de voorgenomen ontwikkeling kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- voldoende hoog aanbrengen drempels;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijvoorbeeld materiaalgebruik);
- opstellen van evacuatie plan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijvoorbeeld generator en dergelijke) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voor wat betreft de water zijn er geen belemmeringen voor de gevraagde ontwikkeling. Voor het onderdeel overstromingen gaat het om een bewustwordingsproces en verder een kleine kans op overstroming. Er is wel een reële kans van overstroming en in overweging wordt gegeven de bovengenoemde maatregelen/voorzieningen te nemen.

Procedure

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak slechts beperkt en dit plan heeft verder geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en de daarmee samenhangende natuur- en belevingswaarde. Met het waterschap heeft al uitvoerig overleg plaatsgevonden en zij zijn dus op de hoogte van de voorgenomen ontwikkelingen. Voor de vergunningsplichtige activiteiten zal een watervergunning worden aangevraagd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het perceel heeft conform het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op grond van die bestemming zijn deze gronden, mede bestemd voor het behoud van de archeologische monumenten. Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden over een oppervlak groter dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,5 meter is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Met de voorgenomen ontwikkeling vinden geen graafwerkzaamheden plaats. De uitbreiding van de woning vindt plaats op de bestaande fundering en de zwembijver en veranda worden op het maaiveld gerealiseerd. Archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8.2. Cultuurhistorie

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 "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.

De woning en het erf hebben conform het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek'. Een karakteristieke woning/erf is een woning/erf die vanwege zijn verschijningsvorm, situering, cultuurhistorische waarde, stedenbouwkundige waarde of landschappelijke inpassing een bijzondere waarde heeft. Deze aanduiding is opgenomen voor het behoud of herstel van de karakteristieke gebouwen en/of erven. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling heeft uitvoering overleg plaatsgevonden met de gemeente en Het Oversticht over de verschijningsvorm van de aanbouw en de inpassing op het erf. Daarom worden in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling verschillende maatregelen op het erf getroffen die leiden tot een landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Hierop is ingegaan in paragraaf 2.2. Wat betreft de aanbouw is deze uitvoerig met de standbouwmeester. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud/herstel van een karakteristieke woning/erf.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het ruimtelijke plannen staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goe-

de kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en 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: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. 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. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 11: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In de directe omgeving van het perceel is één milieubelastende functie te vinden. Het gaat hier om het agrarisch bedrijf aan Cellemuiden 37. Dit betreft een melkveehouderij. Volgens de Wet geurhinder veehouderijen geldt een minimum afstand van 50 meter tussen een milieugevoelig object (woningen) en een veehouderij buiten de bebouwde kom. De uitbreiding van de woning ligt op een grotere afstand dan 50 meter van het bouwvlak van de veehouderij op Cellemuiden 37. In het kader van bedrijven en milieuzonering is er dan ook geen onderzoek nodig. Tot slot is een woning geen milieubelastende functie. Uit het oogpunt van milieuzonering is daarom sprake van een goed woon en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een belangrijk kenmerk die maakt dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het betreft de uitbreiding van een bestaande woning binnen een woonbestemming.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage is er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemers. Deze initiatiefnemers zijn ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemers. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgesteld aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt zo in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

6. **Afweging en conclusie**

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van een uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo, waarmee in afwijking van het bestemmingsplan de inhoud van de woning circa 1.000 m³ zal bedragen waar maximaal 750 m³ is toegestaan.

De gemeente Zwartewaterland heeft in een principebesluit aangegeven mee te willen werken aan het voornemen. Daarnaast is voldaan aan een goede ruimtelijke inpassing en de daarbij gestelde voorwaarden en afwegingskader. Zo is het voorgenomen initiatief getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en is op basis daarvan sprake van een verantwoorde milieusituatie. Verder veroorzaakt het voorgenomen initiatief geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Bijlage 1 – Geluid advies voor de ontwikkeling van de locatie Hasselt Overwaters

Bijlage 2 – Stikstofberekening aanlegfase

Bijlage 3 – Inpassingsplan