

OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk 0166ESUITE277772020
Datum 15 februari 2022

Burgemeester en wethouders hebben op 30 maart 2020 van u een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van tien appartementen, op het perceel Veerweg 26 t/m 35, 8262 BJ Kampen (kadastrale aanduiding Kampen, sectie F, nr. 18410). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0166ESUITE277772020.

Omdat het bouwplan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen', maar uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, heeft het college besloten om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft hiervoor op 27 januari 2022 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven (vvgb).

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

- aanvraagformulier, ingekomen 30-03-2020
- situatietekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-00, d.d. 31-10-2019
- tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-01, d.d. 28-11-2019
- tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-02, d.d. 20-12-2019
- tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-03, d.d. 20-12-2019
- detail-tekeningen, werknummer 18.1133, bladnummer DO-05, d.d. 20-12-2019
- bouwbesluit-tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-06, d.d. 20-12-2019
- 3D-tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-07, d.d. 20-12-2019
- foto's omgeving
- milieuprestatie berekening, nr. 0180161aa, d.d. 08-02-2019
- constructieve hoofdopzet, nr. 20193/2, d.d. 21-01-2020
- brandveiligheidsconcept, nummer N0180161aaA1.mj, d.d. 20-05-2020
- BLVC-plan, d.d. 01-02-2020
- Aeries-berekening, d.d. 01-2020
- Berekening warmteverlies, projectnummer 20039, d.d. 28-01-2020
- EPG-berekening, projectnummer 20039, d.d. 28-01-2020
- Tekening uitrit-parkeren/groen, nr. N-01-336283, d.d. 02-06-2020
- Ruimtelijke onderbouwing, projectnummer 3323.01, d.d. 29-03-2021
- Zienswijzen nota bouwplan 10 appartementen Veerweg 38-40
- Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen d.d. 27 januari 2022

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.
- uitrit aanleggen of veranderen
- het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 – 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage “Onderdelen, behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning het bouwen van tien appartementen”.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd (zie tabel). Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag. Bij deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

- L2C11 Bouwactiviteiten	€ 29303,32
- L2C12 Welstandstoets	€ 1932,11
- L2C30 Buitenplanse afwijking met een bouwactiviteit	€ 6368,70
- L2C20 Uitvoeren werk (aanlegactiviteiten)	€ 274,95
- L2C90 Uitweg/inrit	€ 67,40

Totaal Leges

€37946,48

Wet natuurbescherming

Binnen het plangebied zijn verblijfplaatsen aangetroffen van huismus, gierzwaluw en huiszwaluw.

Deze verdwijnen als gevolg van de sloopwerkzaamheden. Ook is er binnen het plangebied vegetatie aanwezig waar vogelnesten in kunnen zitten. Tijdens de broedperiode zijn vogelnesten beschermd en mogen niet verstoord of verwijderd worden.

Omdat er jaarrond beschermde broedvogelsoorten aanwezig zijn is bij de provincie een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming ingediend. De ontheffing is op 23 november 2021 onder zaaknummer 2021-004650 afgegeven.

Inwerkingtreding besluit

De omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.2c, eerste lid, onder b, dan wel onder c, van de Wabo niet eerder in werking dan nadat:

- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of

- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag, de ontwerp-vvgb en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 juni 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend. In de bij dit besluit gevoegde reactienota is hierop ingegaan. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging ten opzichte van de ontwerp-vergunning.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u beroep indienen bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. In uw beroepschrift legt u uit waarom u het niet eens bent met het besluit. U vermeldt uw naam, adresgegevens en uw telefoonnummer. Ook stuurt u een kopie van het genomen besluit mee. *Zorgt u er voor dat uw beroepschrift binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit is ontvangen.* Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet kan worden behandeld. Voor de behandeling van uw beroepschrift bent u griffierechten verschuldigd. Meer informatie over de beroepsprocedure vindt u op onze website of op www.rechtspraak.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Kampen,

Afdelingshoofd Fysieke leefomgeving a.i.

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning het bouwen van tien appartementen

OMGEVINGSVERGUNNING - BIJLAGE

Ons kenmerk 0166ESUITE277772020
Datum 15 februari 2022

Onderdelen, behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning het bouwen van tien appartementen

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het besluit omgevingsvergunning voor het bouwen van tien appartementen, op het perceel Veerweg 26 t/m 35, 8262 BJ Kampen:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 30 maart 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Mateboer Projectontwikkeling, Ambachtsstraat 27, 8263 AJ Kampen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van tien appartementen.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in bijlage bij deze beschikking.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.
- uitrit aanleggen of veranderen
- het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een

omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Toets volledigheid

De aanvraag is getoetst aan de indieningvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning en voldoet, na aanvulling, hieraan.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Adviseurs

Wij hebben de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- welstands-/monumentencommissie Het Oversticht

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad.

Op 3 juni 2021 hebben wij van de gemeenteraad een ontwerp- verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van een goede ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Ter inzage legging

Tussen 23 juni 2021 en 4 augustus 2021 heeft het ontwerp besluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Hierop zijn 8 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn grofweg gericht op de volgende onderwerpen: goede ruimtelijke ordening versus financieel belang, aantasting van het historisch beeld, strijd met bestemmingsplan en strijd met stedenbouwkundige randvoorwaarden, aantasting woongenot, geen behoefte aan sociale huurwoningen op deze plek, te weinig parkeerplaatsen en parkeeroverlast, richtafstanden milieuzonering, aantasting groen en natuurwaarden en planschade / maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Toezen den ontwerpbesluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.12, vierde lid, van de Wabo is het ontwerpbesluit inclusief de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp vvgb toegezonden aan het vvgb-orgaan, de gemeenteraad.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

We hebben uw project getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen', gelegen in de bestemmingen "wonen", "tuin", "verkeer-verblijfsgebied" en de dubbelbestemmingen "archeologie-3" en "waterstaat-waterkering". Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is in strijd met het bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen'. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie *"Overwegingen behorend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"*.

Welstand

De Welstandscommissie van het Oversticht heeft op 7 april 2020 (nader gemotiveerd op 1 mei 2020) het project beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Overwegingen horend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Bij de toetsing van uw project aan bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen' met de bestemmingen 'wonen', 'tuin', 'verkeer-verblijfsgebied' en de dubbelbestemmingen 'archeologie-3' en 'waterstaat-waterkering' zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is strijdig met artikel 19, respectievelijk artikel 14 en artikel 17 omdat de realisatie van het appartementengebouw voor een klein deel buiten

het bouwvlak en de bestemming is gesitueerd, de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden er er geen sprake is van grondgebonden woningen.

Een aanvraag voor een project in strijd met het bestemmingsplan wordt mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan of het exploitatieplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning)

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften. Wanneer een bouwplan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan wordt onderzocht of er een mogelijkheid bestaat om hiervan af te wijken. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid. Hierbij wordt het plan onder meer getoetst aan stedenbouwkundige eisen.

Wij zijn bereid de hiervoor genoemde Buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning) te verlenen.

Ruimtelijke onderbouwing

Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan slechts verleend kan worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en bovenstaande motivering blijkt dat het bouwplan daaraan voldoet. Het bouwplan is niet in strijd met rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid. De ruimtelijke onderbouwing waarin één en ander is toegelicht is bijgevoegd en maakt onderdeel uit van deze motivering.

In de ontwerpvoorwaarden staat dat de gemeente een creatief, origineel ontwerp voor een dynamische plek aan de haven verwacht, waarbij een goede overgang ontstaat tussen enerzijds de havenbiotoop en anderzijds de moderne bebouwingsstructuur op het Berkterrein.

Uitgangspunt is twee bouwlagen met een kap. Op de kop past een hogere accentbebouwing van twee tot drie woonlagen met een kap. Het geheel te realiseren binnen het bouwvlak en in de bestaande voorgevelrooilijn. Alternatieven zijn bespreekbaar voor bouwplannen met een overtuigende meerwaarde. Daarnaast zijn er richtlijnen meegegeven voor de ontsluiting en het parkeren, en voor de welstandstoetsing.

Bij de uitwerking van de plannen is er goed overleg geweest met stedenbouw, ruimtelijke inrichting en welstand. Naar aanleiding daarvan is het eerdere bouwplan teruggebracht van 12 naar 10 appartementen; is de uitritconstructie aangepast en zijn de bergingen binnen de bebouwingsmassa gebracht om ruimte te creëren voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Bovendien is de afstand tot de kademuur vergroot om een betere verkeerssituatie te kunnen creëren. Er is daarom een positief stedenbouwkundig advies voor de realisatie van de plannen afgegeven.

Het college heeft daarom bij besluit van 20 april 2021, kenmerk 29570-2021, ingestemd met het bouwplan en besloten om dit mogelijk te maken door toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo (Projectafwijkingsbesluit) en om de raad voor te stellen om hiervoor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De raadscommissie heeft op 27 mei 2021 ingestemd met de behandeling van het raadsvoorstel als hamerstuk. De gemeenteraad heeft op 3 juni overeenkomstig het voorstel besloten om de gevraagde ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar het collegebesluit en de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Zienswijzen

De aanvraag, de ontwerp –vvgb en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding daarvan zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn grofweg gericht op de volgende onderwerpen: goede ruimtelijke ordening versus financieel belang, aantasting van het historisch beeld, strijd met bestemmingsplan en strijd met stedenbouwkundige randvoorwaarden, aantasting woongenot, geen behoefte aan sociale huurwoningen op deze plek, te weinig parkeerplaatsen en parkeeroverlast, richtafstanden milieuzonering, aantasting groen en natuurwaarden en planschade / maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In de bij dit besluit behorende zienswijzennota is inhoudelijk op de ingediende zienswijzen gereageerd. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging ten opzichte van de ontwerpvergunning. De raad heeft hierop in de vergadering van 27 januari 2022 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Op grond hiervan kan de gevraagde omgevingsvergunning worden afgegeven.

Overwegingen horend bij het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (art. 2.2, lid 1, sub e Wabo)

Artikel 2.1.5.3, lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) bepaalt dat het verboden is zonder vergunning van burgemeester en wethouders een uitweg te maken en dat deze vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van de groenvoorziening in de gemeente.

Artikel 2.2, lid 1 onder e van de Wabo bepaalt dat voor zover ingevolge een bepaling van een gemeentelijke verordening een vergunning is vereist om een uitweg te maken, deze bepaling geldt als een verbod om dit project (uitweg) uit voeren zonder omgevingsvergunning. Artikel 2.18 van de Wabo bepaalt voorts dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Voor het aanleggen van een uitweg is dus een omgevingsvergunning vereist, waarvoor de limitatieve weigeringsgronden uit de Apv gelden.

De bruikbaarheid van de weg is met de aanleg van de uitweg niet in het geding. De uitweg gaat ten koste van een veilig gebruik van de weg; ligt in de bocht en naast parkeerplaatsen. Hierdoor is er onvoldoende zicht op passerend verkeer van links. Om de zichtlijn te verruimen en dus een verkeersveilige situatie te creëren moeten de naastgelegen parkeerplaatsen, 2 stuks, 1,5 meter opgeschoven te worden.

De uitweg heeft voorts geen nadelige invloed op het uiterlijk aanzien van de omgeving en gaat niet ten koste van groenvoorziening.

Geen van de weigeringsgronden als genoemd in artikel 2.1.5.3, lid 3 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) zijn van toepassing.

Overwegingen horend bij het uitvoeren van een werk , geen gebouw zijnde (art. 2.1, lid 1, sub b Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.11 van de Wabo.

Op grond van artikel 27.3.1. van het geldende bestemmingsplan 'woonwijken Kampen' is het verboden op of in gronden met de (dubbel)bestemming 'waarde archeologie-3' grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm over een oppervlakte van meer dan 100 m² zonder vergunning uit te voeren. Daar is hier wel sprake van. Omdat de grond gezien de noodzaak tot sanering zal moeten worden afgegraven is daarom een vergunning voor de genoemde activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde' moeten worden afgegeven. Omdat het gebied een hoog kennispotentieel heeft voor archeologische sporen en resten is afgesproken dat de sloop- en saneringswerkzaamheden plaatsvinden onder archeologische begeleiding. Indien daar aanleiding voor is zal er voorafgaand aan de aanleg van de bouwput een proefsleuvenonderzoek of begeleide ontgraving plaatsvinden.

Voorschriften

Algemeen

Nr.	Deel	Uitvoering
o	Uitvoering conform bijbehorende bescheiden	Het (bouw)plan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte bescheiden te worden uitgevoerd. Conform het gestelde in het welstandsadvies wordt geadviseerd de erfafscheidingen aan de achterzijde en de zijgevels bij de hoekwoningen te voorzien groenblijvende begroeiing.
o	Schade openbare ruimte	Eventuele schade, ontstaan als gevolg van de (bouw)werkzaamheden, aan openbare wegen, pleinen, plantsoenen en andere gemeentelijke eigendommen zal door de gemeente, op kosten van de vergunninghouder, worden hersteld.
o	Omgevingsveiligheid	Het bouwterrein is tijdens de bouw op een doeltreffende wijze afgesloten van de (openbare)weg en van het aangrenzende open erf of terrein (niet toegankelijk voor onbevoegden), indien gevaar of hinder te verwachten is.
o	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek dienen bouwwerken, inclusief de fundering en dakgoten op, dan wel boven het eigen perceel gebouwd te worden, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende afspraken gemaakt zijn. (Opmerking: het wordt sterk aangeraden om zulke afspraken schriftelijk op te stellen en door alle betrokken partijen te laten ondertekenen.) Volgens het Burgerlijk Wetboek mogen op een afstand minder dan 2,0 meter gemeten loodrecht op de perceelsgrens, geen doorzichtige gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructies aanwezig zijn, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende afspraken zijn gemaakt. Eventuele privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de vergunninghouder en derden dienen in acht te worden genomen.
o	Kabels en leidingen	Bij of ten gevolge van de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden zullen eventueel ontgraven buizen en/of kabels, van gemeentewege, echter voor rekening van de vergunninghouder, worden omgelegd. Eén ander altijd in overleg en na goedkeuring van de gemeente.
o	In gebruik nemen bouwwerk	Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als de gemeente niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de (bouw)werkzaamheden.
o	Bouwafval	Bouwafval op het (bouw)terrein, dient zoveel mogelijk in fracties te worden gescheiden. Dat wil zeggen dat asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper glas en met PAKS verontreinigde materialen niet ongesorteerd afgeleverd mogen worden. Op deze regel mag een uitzondering worden gemaakt als aan een sorteerbedrijf geleverd wordt. Het sloopafval moet binnen twee maanden worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar.
o	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Wanneer er verspreiding is van stof moet dit zoveel mogelijk worden tegengegaan door de te slopen onderdelen met water te besproeien.

- Mechanische graafwerkzaamheden
Indien u van plan bent mechanische graafwerkzaamheden te gaan verrichten, dan dient u een graafmelding te doen via <https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>.

Na de melding ontvangt u digitaal informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen die u gebruikt om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn als de graafwerkzaamheden plaatsvinden.
- Sanering grond
Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal de grond onder de locatie, gezien de zware verontreiniging, moeten worden gesaneerd.
- Vrijgekomen grond afvoeren
Indien grond afgevoerd moet worden, zal rekening gehouden moeten worden met de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit (zie <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24>). Vijf werkdagen voor afvoer van de grond moet worden gemeld via het meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx). Hierbij moet worden aangetoond dat het grondtransport op de wettelijk voorgeschreven wijze plaatsvindt, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit.
- Archeologie
Voorafgaan aan sanering/aanleg bouwput zal in overleg met de gemeentelijk archeoloog een proefsleuvenonderzoek of begeleide ontgraving moeten plaatsvinden.

Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
○	Contactgegevens	Toezichthouder: E-mail: info@kampen.nl Melding doen via www.kampen.nl/omgevingsmelding Telefoon: 14 038 Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk
○	Aanwezige bescheiden	Aanwezige bescheiden op het bouwterrein: Omgevingsvergunning: inclusief de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden Bouwveiligheidsplan: o.a. inrichting bouwplaats en afscheiding Documenten: Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen
○	Aanwijzingen	De toezichthouder kan ter voorkoming of opheffing van gevaar, schade of hinder voor andere bouwwerken of hun gebruikers, of in het belang van de openbare orde, de veiligheid of gezondheid, aanwijzingen geven ten aanzien van het bouw- en/of sloopwerkzaamheden.
○	Uitzetten	Voor de aanvang van de werkzaamheden zijn, voor zover nodig, onderstaande uitgezet/ gecontroleerd door de toezichthouder: de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein; het straatpeil en; het bouwpeil
○	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie bovenstaande contactgegevens):

Start bouw: 2 werkdagen voor aanvang, door de houder van de vergunning, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen (artikel 1.25 Bouwbesluit)

Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging, door de houder van de vergunning (artikel 1.25 Bouwbesluit)

Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

- Documenten De volgende documenten dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden, of indien van toepassing 3 dagen na uitvoering, en voorzien van een waarmerk constructief akkoord van de hoofdconstructeur ingediend te worden via het OLO-loket:
 1. Resultaten heikalenders van alle te heien heipalen;
 2. Berekeningen en tekeningen kapconstructie;
 3. Berekeningen en tekeningen systeemvloeren;

Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
○	Bouwen conform Bouwbesluit	Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.
○	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen 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.
○	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dienen de kwaliteitsverklaringen ingediend te worden waaruit blijkt dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties ten behoeve van het gebruik van het pand voldoen aan de betreffende brandveiligheidsartikelen van het Bouwbesluit. Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen voordat de kwaliteitsverklaringen door de toezichthouder is goedgekeurd.
○	Veiligheidsplan voor het bouwen	Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden dient een uitgewerkte en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen te worden ingediend. Dit plan moet een gedetailleerde omschrijving geven van de wijze waarop en de fasen waarin de bouw wordt uitgevoerd. Bovendien moet in het plan aangegeven worden wanneer de bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, of ze eventueel overlast voor omwonenden opleveren, welke veiligheidsvoorziening worden getroffen en hoe de communicatie met gebouwgebruikers en omwonenden geregeld wordt. Daarnaast moet in het plan de aan- en afvoerroute worden opgenomen van de bouw- en sloopmaterialen.

Deze route moet dusdanig worden gekozen dat overlast en (mogelijke) schade voor de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen voordat het veiligheidsplan door de toezichthouder is goedgekeurd.

Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
○	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voor aanvang van de bouw. De conusweerstand moet $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ (40 kgf/cm^2) bedragen, anders grondverbetering toepassen volgens opgave constructeur e.e.a. in overleg met en na vastlegging indienen bij de toezichthouder.
○	Afwijkingen	Bij afwijkingen tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen) zijn met betrekking tot de constructieve aspecten de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen maatgevend. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat enig constructiedeel verbetering of voorziening behoeft, dient dat te gebeuren in overleg met en ter goedkeuring van de toezichthouder.
○	Funderingsadvies	21 dagen na de sloopwerkzaamheden dienen de sonderingen op basis waarvan een funderingsadvies is samengesteld, waarin de keuze van het funderingssysteem wordt gemotiveerd, gebaseerd op berekeningen naar de draagkracht van de ondergrond te zijn ingediend. Voor het bepalen van de toelaatbare gronddruk en de aanlegdiepte van de fundering of de toelaatbare puntweerstand en de lengte van de funderingspalen, moeten alsnog sonderingen worden verricht, waarvan de uitkomsten ter beoordeling aan de toezichthouder moeten worden aangeboden.
○	Palenplan en Heiwerk	De uitvoering van het palenplan en het heiwerk moeten geschieden in overleg met en ten genoegen van de toezichthouder.
○	Prefab betonpalen	Bij toepassing van geprefabriceerde betonpalen dienen alle of een beperkt aantal palen (minimaal 20 %) akoestisch te worden doorgemeten, willekeurig aangewezen door de toezichthouder.
○	Werkvloer	Indien gebruik wordt gemaakt van gewapende betonvloeren op staal en fundatieplaten groter dan $1,0 \times 1,0 \text{ m}$ moet een werkvloer worden toegepast, dan wel een gelijkwaardige oplossing, e.e.a. in overleg met de toezichthouder.
○	Detailering van de bouwconstructie	Van alle in gewapende beton, staal, hout, steen en dergelijke uit te voeren dragende constructiedelen moet voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de door de toezichthouder goedgekeurde sterkteberekeningen met bij behorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Deze berekeningen en tekeningen dienen tenminste 21 dagen tevoren in tweevoud bij de toezichthouder te worden ingediend.

- Constructiegegevens

21 dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een constructief ontwerp, bestaande uit de definitieve constructiegegevens inclusief detailberekeningen m.b.t. het project te worden ingediend. De ingediende constructieve gegevens (tekeningen en berekeningen) liggen ter goedkeuring bij de toezichthouder. Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang geen goedkeuring van gemeentewege aan deze berekening is gegeven.

Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang er geen goedkeuring aan deze tekeningen en berekeningen is gegeven. Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde constructies niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden

Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde constructies niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- aanvraagformulier, ingekomen 30-03-2020
- situatietekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-00, d,d, 31-10-2019
- tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-01, d,d, 28-11-2019
- tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-02, d,d, 20-12-2019
- tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-03, d,d, 20-12-2019
- detail-tekeningen, werknummer 18.1133, bladnummer DO-05, d,d, 20-12-2019
- bouwbesluit-tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-06, d,d, 20-12-2019
- 3D-tekening, werknummer 18.1133, bladnummer DO-07, d,d, 20-12-2019
- foto's omgeving
- milieuprestatie berekening, nr. 0180161aa, d.d. 08-02-2019
- constructieve hoofdopzet, nr. 20193/2, d.d. 21-01-2020
- brandveiligheidsconcept, nummer N0180161aaA1.mj, d.d. 20-05-2020
- BLVC-plan, d.d. 01-02-2020
- Aeries-berekening, d.d. 01-2020
- Berekening warmteverlies, projectnummer 20039, d.d. 28-01-2020
- EPG-berekening, projectnummer 20039, d.d. 28-01-2020
- Tekening uitrit-parkeren/groen, nr. N-01-336283, d.d. 02-06-2020
- Ruimtelijke onderbouwing, projectnummer 3323.01, d.d. 29-03-2021
- Zienswijzen nota bouwplan 10 appartementen Veerweg 38-40
- Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen d.d. 27 januari 2022