



Kampen[®]

BEZOEKADRES

Burgemeester Berghuisplein 1
8261 DD Kampen

POSTADRES

Postbus 5009
8260 GA Kampen

T 14 038

E info@kampen.nl

TW @gemKampen

I www.kampen.nl

Uw kenmerk
21477

Zaaknummer
0166ESUITE753112022

Behandeld door

Bijlagen

Telefoonnummer

Verzenddatum

Onderwerp

Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Geachte heer ,

U heeft op 25 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning aan Kerkepad 2, 8271 AX IJsselmuiden (kadastrale aanduiding IJsselmuiden, sectie B, nr. 7951). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Wij wensen u veel succes met de werkzaamheden. Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag nog niet beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn duurt 6 weken. De omgevingsvergunning inclusief bijbehorende stukken liggen vanaf 3 april 2024 tot en met 14 mei 2024 ter inzage. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 30 augustus 2023 tot en met 11 oktober 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp of een afwijkend besluit. Voor de reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de zienswijzenreactienota die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Wij maken het besluit bekend

Dit doen wij in het huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet gemotiveerd zijn en binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit bij de Rechtbank zijn ingediend.

Ook kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank om het treffen van een voorlopige voorziening vragen. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht

Voor zowel de behandeling van uw beroep als een verzoek om voorlopige voorziening brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
Vastgestelde kosten	

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- L2C11 Bouwactiviteiten	2.3.1	
- L2C12 Welstandstoets	2.3.1.2	
- L2C30 Buitenplanse afwijking en sprake van een bouwactiviteit	2.3.3.3	
- L2C90 Uitweg/inrit	2.3.9	
Totaal		

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met
0166ESUITE753112022 no

. Wilt u hierbij het zaaknummer

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Kampen,

Afdelingshoofd Fysieke leefomgeving

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

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0166ESUITE753112022 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

9. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden
Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
10. Mechanische graafwerkzaamheden
Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
11. Vrijgekomen grond op eigen terrein
Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
12. Vrijgekomen grond afvoeren
Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de bodemkwaliteit: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24>). Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx. In het Besluit bodemkwaliteit staat hoe u de grond moet wegbrengen.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: info@kampen.nl - Melding doen via www.kampen.nl/omgevingsmelding - Telefoon: 14 038
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
4.	Uitzetten	Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van: - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein - het straatpeil - het bouwpeil.

Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

5. Meldingen

Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):

- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
- Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
- Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang
- Heiwerkzaamheden dicht/nabij naastgelegen gebouwen
- Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang
- Het aanbrengen van prefab funderingen: 3 dagen voor aanvang
- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
-	Uitvoeringstekening en berekening van de paalwapening (avegaarpalen); <i>Waarbij de oppervlakte van de doorsnede voor de langswapening minimaal 0,5% van de paaldwarsdoorsnede dient te bedragen conform NEN-EN 1992-1-1 9.8.5 tabel 9.6N en een cementgehalte toegepast dient te worden van minimaal 375 kg/m³ conform bijlage D NEN-EN 206.</i>	
-	Uitvoeringstekeningen en berekeningen beganegrondvloer;	
-	Uitvoeringstekeningen en berekeningen verdiepingsvloer;	
-	Uitvoeringstekeningen en berekeningen dakvloer;	
-	Uitvoeringstekeningen en detailberekeningen staalconstructie;	

5. Aanleggen of veranderen van een uitweg

Nr.	Deel	Uitvoering
	Contactgegevens	- Medewerker: - E-mail: info@kampen.nl - Telefoon: 14 038 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk
	Uitvoering	Uitvoering voor het aanleggen of veranderen van een uitweg geschiedt door of in opdracht van de gemeente. U mag de uitweg dus niet zelf (laten) aanleggen. Voor uitvoering neemt de gemeente contact met u op.
	Kosten	De werkzaamheden die op en in gemeentegrond moeten worden verricht komen voor uw rekening. Wanneer er een lichtmast, straatkolk e.d. verplaatst moet(en) worden, zijn deze kosten ook voor uw rekening. Uitvoering geschiedt door of in opdracht van de gemeente.
	Openbare grond	Het is vergunninghouder niet toegestaan zelf, werkzaamheden in openbare grond uit te voeren.
	Schade	De gemeente is niet aansprakelijk voor schade in welke zin dan ook direct of indirect veroorzaakt voor hetzij het gebruik van de uitweg, hetzij door handelen in strijd met deze voorschriften.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

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.

Uw besluit bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.
- het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (in-/uitrit)

Uw aanvraag is compleet

Op 12 augustus 2022 hebben wij u tot en met 1 december 2022 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 30 november 2022 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Uw aanvraag is compleet

Op 12 augustus 2022 hebben wij u tot en met 1 december 2022 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 30 november 2022 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 30 augustus 2023 tot en met 11 oktober 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp of een afwijkend besluit. Voor de reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de zienswijzenreactienota die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo, alsmede paragraaf 6.2 van het Bor, worden bij wet of AMvB categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Dit wordt een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) genoemd. Het bouwen van een woning op het perceelnummer ISM02B 8322G000030 is een van de aangewezen categorie bouwplannen waardoor een VVGB moet worden verleend.

Op 20 april 2023 heeft de gemeenteraad van Kampen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Er zijn zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbesluit. Daarom hebben wij de gemeenteraad gevraagd om opnieuw een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit is gebeurd op 21 maart 2024.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.
- het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (in-/uitrit)

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

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

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'IJsselmuiden West'

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

Uw project is getoetst aan de parapluplannen 'Parkeren' en 'Zorg en wonen: woningsplitising, woningomzetting en kamerbewoning'.

Uw project is niet in strijd met de regels uit de parapluplannen.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van Het Oversticht op 9 december 2022.

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd met (mogelijke) verontreinig in de bodem. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan IJsselmuiden West, bestemming(en) Tuin (artikel 17)
- Parapluplannen 'Parkeren' en 'Zorg en wonen: woningsplitising, woningomzetting en kamerbewoning'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie

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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'IJsselmuiden West'

Uw project is gelegen in het geldende bestemmingsplan IJsselmuiden West en heeft hierin de enkelbestemming Tuin (artikel 17). De bestemmingsomschrijving staat genoemd onder artikel 17.1.

In artikel 17.1 staat dat de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erf;
- c. parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**', tevens voor bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van de woonhuizen.

Uw project betreft het realiseren van een woning. Dit is in strijd met de bestemmingsomschrijving.

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

Wij hebben de door ons bekende belangen afgewogen

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

Buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning)

Het geldende bestemmingsplan kent voor het bouwen van een woning geen binnenplanse afwijkmogelijkheden.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, van de Wabo, juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo is het wel mogelijk om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De bij de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegde onderbouwing, '2023-05-20 RO v.1.4 Kerkepad 2 te IJsselmuiden' bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Gelet op het voorgaande worden voor alle strijdigheden, die aanvraag omgevingsvergunning heeft met het bestemmingsplan, afwijking verleend door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

Stedenbouwkundige inpassing

Het toevoegen van een woning op het betreffende perceel wordt stedenbouwkundig als passend beoordeeld. Voor omliggende woningen heeft het toevoegen van een woning uiteraard impact, maar een dergelijk ruim opgezette inbreiding doet geen onevenredig nadelige afbreuk aan woonkwaliteit van omliggende percelen. Mede omdat het om een grondgebonden woning gaat die in dit deel van het dorp

IJsselmuiden ook op andere plekken voorkomt. In stedenbouwkundige zin is het inbreiden ook wenselijk omdat daardoor minder ruimtebeslag wordt gelegd op het buitengebied rondom IJsselmuiden.

De kubistische hoofdvorm van de woning wijkt stedenbouwkundig af van de bestaande bebouwingstypologie (hoofdzakelijk woningen met een kap) langs de Burgemeester van Engelenweg. De nieuwe woning is echter niet rechtstreeks zichtbaar vanaf de Burgemeester van Engelenweg. De beoogde nieuwe woning krijgt een ontsluiting vanaf de nieuwe ontwikkeling Sonnenbergkwartier en zal ook in de beleving meer bij deze ontwikkeling gaan horen. Een kubistische bouwmassa is in die context inpasbaar, aangezien daar al meer bebouwing met platte daken aanwezig is en ook in de beoogde plannen voor het Sonnenbergkwartier voor komt. Daarbij speelt ook een rol dat toepassing van een kap bij een vergelijkbaar woonprogramma tot een forsere bouwhoogte zal leiden, waardoor de bebouwing juist nadrukkelijker aanwezig zal zijn voor omliggende percelen. Een kubistische bouwmassa wordt stedenbouwkundig als haalbaar / passend beoordeeld.

Conclusie

Omdat de ruimtelijke onderbouwing aangeeft dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en getuigt van een goede ruimtelijke ordening, zijn wij voornemens de omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo, te verlenen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan IJsselmuiden West, bestemming(en) Tuin
- Bestemmingsplan Zorg en wonen, bestemming(en)
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg

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

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

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 en/of veranderen van een uitweg is dus een omgevingsvergunning vereist, waarvoor de limitatieve weigeringsgronden uit de Apv gelden.

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

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

De aanvraagde uitweg tast niet de bruikbaarheid van de weg aan en schaadt een veilig en doelmatig gebruik van de weg niet. De uitweg heeft voorts geen nadelige invloed op het uiterlijk aanzien van de omgeving en gaat niet ten koste van (gemeentelijke) groenvoorzieningen.

Geen van de weigeringsgronden als genoemd in artikel 2.1.5.3, lid 3 van de Apv zijn van toepassing.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo, waarin staat wanneer een gemeentelijke verordening bepaalt dat een vergunning nodig is om een uitweg te maken, hiervoor ook een omgevingsvergunning nodig is.
- artikel 2.18 van de Wabo, waarin staat of de omgevingsvergunning kan worden verleend of geweigerd op basis van regels die zijn opgenomen in de Algemene plaatselijke verordening / verordening fysieke leefomgeving

Conclusie

Voor de activiteit 'het maken, hebben of veranderen van een uitweg' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het besluit met zaaknummer 0166ESUITE753112022 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	18 oktober 2022	7152543_1666100810605_IJsselmuiden---achter-Kerkepad-2___Inrit_18-10-2022.pdf	035476561913580
2.	27 december 2022	optie overeenkomst	242792244824598
3.	25 juli 2022	7152543_1658755610581_publiceerbare aanvraag.pdf	437025320286386
4.	22 mei 2023	2023-05-20 RO v.1.4 Kerkepad 2 te IJsselmuiden	529440901018974
5.	25 juli 2022	7152543_1658755610569_papierenformulier.pdf	898984898785520
6.	18 oktober 2022	7152543_1666100732161_IJsselmuiden---achter-Kerkepad-2___Bouwen___18-10-2022.pdf	959156505313202
7.	30 november 2022	7152543_1669818703264_21477_BA-01_wijz_A.pdf - bestektekening	157534702461768
8.	30 november 2022	7152543_1669818821704_21477_BA-02_wijz_A.pdf - principe details	162887850048594
9.	30 november 2022	7152543_1669820558194_22-0262_F-01.1_Holtland_IJsselmuiden_balkenrooster.pdf	291249400328322
10.	30 november 2022	7152543_1669820528892_22-0262_P-01.1_ _IJsselmuiden_palenplan.pdf	381213593332443
11.	1 december 2022	7152543_1669885460753_22-0262_Palenplan-01.1_ _DEFINITIEF.pdf	473996366724445
12.	18 oktober 2022	7152543_1666100966323_21477_BA-02.pdf - principedetails	560017048778839

13.	18 oktober 2022	7152543_1666100869753_21477_BA-01.pdf - plattegronden, gevels en doorsneden	754242711267251
14.	1 december 2022	7152543_1669885095269_22-0262_F-01.1_ _IJsselmuiden_20221201_D EFINITIEF.pdf	891015459655061
15.	18 oktober 2022	7152543_1666101645414_Strikotherm_E PS.pdf	139100306261642
16.	18 oktober 2022	7152543_1666101143568_Kooltherm-K8-Spouwplaat.pdf	336908902479506
17.	25 juli 2022	7152543_1658755020543_BIJ5-Quickscan_en_voortoets_locatie_Kerkepad_2_IJsselmuiden_- _Fopma_Natuuradvies.pdf	386790507240434
18.	18 oktober 2022	7152543_1666101333811_Kingspan-Therma-Plat-Dak.pdf	443683878387405
19.	30 november 2022	7152543_1669818904208_2022-4534_Rapportage_BB_BENG_MPG_Berekening.pdf	509026271729032
20.	30 november 2022	7152543_1669820491755_22-0262-sb-IJsselmuiden-17112022.pdf	516047022520972
21.	18 oktober 2022	7152543_1666101079640_CE-prestatieverklaring-D13.03-Dycore-ribbenvloer.pdf	518198659656208
22.	25 juli 2022	7152543_1658754639172_BIJ3_VWatertoets_Vergunningcheck_samenvatting_en_advies.pdf	519079967602241
23.	18 oktober 2022	7152543_1666101254447_Isobouw_brochure_EPS_update10_2013_150dpi.pdf	734031427131399
24.	25 juli 2022	7152543_1658754949042_BIJ4-rapport_VO_Kerkepad_IJsselmuiden_2.pdf - verkennend bodemonderzoek	798760198980284

25.	30 november 2022	7152543_1669819030242_Bewijslast_BE NG_-_EnergieLabel.pdf	891871947394360
26.	18 oktober 2022	7152543_1666101413788_dubbel_glas.pdf	975815982837313
27.	18 april 2023	AERIUS_projectberekening_Kerkepad2_B ouwfase, Bijlage bij mail over aeries	951354875816212
28.	18 april 2023	AERIUS_projectberekening_Kerkepad2_G ebruiksfase, Bijlage bij mail over aeries	639862950549722
29.	18 april 2023	2023-03-18 CONC Memo Stikstofberekeningen Kerkepad 2, Bijlage bij mail over aeries	768831514729514
30.	16 mei 2023	21477_BA-03, Bijlage bij Kerkepad 2 wateropvang	027891512790998