



Kampen[®]

BEZOEKADRES

Burgemeester Berghuisplein 1
8261 DD Kampen

POSTADRES

Postbus 5009
8260 GA Kampen

T 14 038

E info@kampen.nl

T [@gemKampen](https://twitter.com/gemKampen)

I www.kampen.nl

Stichting Elios, christelijke ggz en
Ambulante Zorg Hoevelaken

Printerweg 21
3821 AP Amersfoort

Uw kenmerk
7022585

Zaaknummer
0166ESUITE577022022

Behandeld door
[REDACTED]

Bijlagen

Telefoonnummer
[REDACTED]

Verzenddatum
19 juli 2023

Onderwerp

Omgevingsvergunning verlenen uitgebreid

Geachte heer [REDACTED],

U heeft op 11 juni 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 24 zorgappartementen aan Noordweg 87, 8262 BP Kampen (kadastrale aanduiding Kampen, sectie F, nr. 14639). 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 op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt op dinsdag 25 juli 2023 en ligt met ingang van de dag erna gedurende 6 weken ter inzage. Op die dag begint ook de beroepstermijn van 6 weken. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om te beginnen met de werkzaamheden.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burenen

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

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

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit 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 kan 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
Opgegeven 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	€
- L2C50 In gebruik nemen of gebruiken bouwwerken in relatie tot brandveiligheid	2.3.5	€
Totaal		€

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met , telefoonnummer . Wilt u hierbij het zaaknummer 0166ESUITE577022022 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Kampen,

██████████

Afdelingshoofd Fysieke leefomgeving

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

Ook verstuurd aan: AABouw B.V., ██████████ (██████████@aabouw.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0166ESUITE577022022 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	- Toezichthouder: bouwtoezicht@kampen.nl - 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
- 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.	Contactgegevens	- Toezichthouder: bouwtoezicht@kampen.nl - E-mail: info@kampen.nl - Melding doen via www.kampen.nl/omgevingsmelding
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
3.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving. - Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/ CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling - Materiaal en kleurmonsters: 21 dagen voor aanvang, o.a. gevel- en dakbedekking - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
4.	Veiligheidsplan voor het bouwen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd. In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven: - gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden - fasen van de bouwwerkzaamheden - start van de bouwwerkzaamheden - eventueel overlast voor omwonenden

- welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

5. Veiligheidsplan voor het slopen Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het slopen indienen.

In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:

- gedetailleerde omschrijving van de sloopwerkzaamheden
- fasen van de sloopwerkzaamheden
- start van de sloopwerkzaamheden
- eventueel overlast voor omwonenden
- welke veiligheidsvoorzieningen worden genomen
- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de sloopwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

6. Warmtepompen Warmtepompen Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens berekend volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: bouwtoezicht@kampen.nl - E-mail: info@kampen.nl - Melding doen via www.kampen.nl/omgevingsmelding - Telefoon: 14 038
2.	Paalwapening	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>
3.	Funderingsadvies	Definitief funderingsadvies inclusief bijbehorende sonderingen;
4.	Doormeetgegevens/ inmeetgegevens	Sonische doormeet- en inmeetgegevens van de aangebrachte funderingspalen.
5.	Staalconstructies	Uitvoeringstekeningen en (detail)berekeningen van de staalconstructie;

- | | | |
|-----|---------------------------------|--|
| 6. | Statische berekening | Statische berekening van (vloer)afscheidings ter plaatse van een hoogteverschil; |
| 7. | Dakvloer | Berekeningen en uitvoeringstekeningen dakvloer. |
| 8. | 1 ^e verdiepingsvloer | Berekeningen en uitvoeringstekeningen 1 ^e verdiepingsvloer. |
| 9. | Beganegrondvloer | Berekeningen en uitvoeringstekeningen beganegrondvloer; |
| 10. | Wanden | Uitvoeringstekeningen kalkzandsteenwanden. |
| 11. | Constructiegegevens | Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. |
- U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.
- Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit?
Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Uw aanvraag is compleet

Op 21 juli 2022 hebben wij u tot en met 31 oktober 2022 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 26 oktober 2022 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 31 mei 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ontvangen.

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 in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid (brandveilig gebruik)

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 'Woonwijken Kampen'

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Parkeren (Parapluplan)'

Uw project voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Zorg en wonen: woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning (Parapluplan)'

Uw project voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van het Oversticht op 3 februari 2023.

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) verontreiniging in de bodem. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig.

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het project voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd welke is uitgevoerd op 8 maart 2023. Hieruit blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Nature 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig. 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
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

- Bestemmingsplan Woonwijken Kampen, bestemming Kantoor (artikel 9) en dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (artikel 26), aanduiding karakteristiek
- Bestemmingsplan Parkeren (Parapluplan)
- Bestemmingsplan Zorg en wonen: woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning (Parapluplan)
- 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.

De omgevingsvergunningaanvraag is beoordeeld voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan het wettelijk kader waardoor de omgevingsvergunning verleend kan worden.

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 dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- Bestemmingsplannen:
 - Parkeren (Parapluplan)
 - Zorg en wonen (Parapluplan)
 - Woonwijken Kampen, bestemming Kantoor (artikel 9) en dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (artikel 26), aanduiding karakteristiek.
 - Meer informatie over bestemmingsplannen kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Parkeren (Parapluplan)'

Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Zorg en wonen (Parapluplan)'

Uw project voldoet aan de gestelde regels in dit bestemmingsplan.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen'

Het perceel waarop het project betrekking heeft is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Kampen' en heeft hierin de enkelbestemming 'Kantoor' (artikel 9). Het project is in strijd met zowel de gebruiks- alsmede de bouwregels behorende bij deze bestemming.

Het bouwplan behelst het realiseren van 24 zorgappartementen in het voormalige kantoorgebouw.

Het bouwplan voldoet niet aan de onderstaande artikelen:

- 9, lid 9.1, sub a;
- 9, lid 9.2.1, sub a;
- 9, lid 9.2.1, sub b;
- 31, lid 31.1, sub a.

Artikel 31.1 onder a geeft aan dat onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving genoemd in artikel 9.1 onder a.

In artikel 9.1 staat omschreven dat de aangewezen gronden enkel bestemd zijn voor kantoren.

Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van 24 zorgappartementen. Dit past niet binnen de bestemmingsomschrijving.

In artikel 9.2.1. onder a wordt gesteld dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De beoogde uitbreiding valt gedeeltelijk buiten dit bouwvlak.

Artikel 9.2.1 onder b stelt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven. Voor de beoogde locatie geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter daar waar de uitbreiding een bouwhoogte krijgt van 8,10 meter.

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken 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, 'Kampen, Noordweg 87, projectnr.: 2022-514, d.d. februari 2023' 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.

Conclusie

Omdat de ruimtelijke onderbouwing aangeeft dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn en getuigt van een goede ruimtelijke ordening, verlenen wij 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.

Overwegingen horend bij het gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid (art. 2.1, lid 1, sub d Wabo)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan de regels van het Bouwbsluit 2012

Artikel 2.1, lid 1 onder d van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid, bij het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën gevallen.

Artikel 2.13 van de Wabo bepaalt dat een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub d van de Wabo geweigerd moet worden indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende categorieën: 1a en 1b

Conclusie

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid'.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0166ESUITE577022022 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	11 juni 2022	7022585_1654964226429_papierenformulier.pdf	250140409672840
2.	11 juni 2022	7022585_1654964226446_publiceerbare aanvraag.pdf	444197073411115
3.	13 juni 2022	7022585_1655103527097_10732_brandoverslag.pdf - nieuwe situatie	019495708158552
4.	13 juni 2022	7022585_1655104219205_slooptekening bijgebouw.pdf	031995488141725
5.	26 oktober 2022	7022585_1666774313032_rioleringstekening.pdf	081963097161361
6.	22 juni 2022	7022585_1655903315782_B-06_11-06-2022.pdf - nieuwe situatie gevels	086851294418442
7.	13 juni 2022	7022585_1655103710824_2021080-W11_W19_constructieschetsen_verbouw.pdf	134724920040523
8.	26 oktober 2022	7022585_1666774103944_B-09_17-10-2022.pdf - nieuwe situatie (details)	188915874939578
9.	22 juni 2022	7022585_1655903343656_B-08_11-06-2022.pdf - nieuwe situatie fundering + details	197490924757810
10.	22 juni 2022	7022585_1655903247277_B-02_11-06-2022.pdf - doorsnede	198450730616524
11.	26 oktober 2022	7022585_1666774086503_B-04_17-10-2022.pdf - nieuwe situatie	365449657060057
12.	13 juni 2022	7022585_1655103651340_2021080-W1_W7_constructieschetsen_nieuwbouw.pdf	376581014866069
13.	22 juni 2022	7022585_1655903301217_B-05_11-06-2022.pdf - nieuwe situatie doorsnede	378419185125389
14.	13 juni 2022	7022585_1655103736120_2021080-W20_Palenplan.pdf	401123343726783
15.	13 juni 2022	7022585_1655103755331_2021080-W21_Balkenrooster.pdf	413686310705251

16.	22 juni 2022	7022585_1655903330607_B-07_11-06-2022.pdf - nieuwe situatie vloeren	490139078353039
17.	13 juni 2022	7022585_1655104168921_SL-01_01-03-2022.pdf	541180677154000
18.	22 juni 2022	7022585_1655903263159_B-03_11-06-2022.pdf - bestaande situatie gevels	575591393368877
19.	13 juni 2022	7022585_1655103366238_10732.D00_A_QS.pdf - brandcompartiment	579114410726983
20.	13 juni 2022	7022585_1655104065955_Kadastrale_kaar_t_-_Kampen_F_14639.pdf	611479108596634
21.	22 juni 2022	7022585_1655903372382_S-01_11-06-2022.pdf - terreinindeling nieuw	672967349354133
22.	22 juni 2022	7022585_1655903213270_B-01_11-06-2022.pdf - bestaande situatie plattegronden	717407517650482
23.	13 juni 2022	7022585_1655104021516_impressie_6.jpg	162461625221859
24.	13 juni 2022	7022585_1655104044298_impressie_7.jpg	459138711903054
25.	13 juni 2022	7022585_1655103992189_impressie_5.jpg	517406442191639
26.	13 juni 2022	7022585_1655103908161_impressie_3.jpg	578769369060610
27.	13 juni 2022	7022585_1655103866161_impressie_2.jpg	580436158131770
28.	13 juni 2022	7022585_1655103817016_impressie_1.jpg	714176845364686
29.	13 juni 2022	7022585_1655103949923_impressie_4.jpg	786189973476987
30.	26 oktober 2022	7022585_1666774214617_Bijlage_ROB_1_Notitie_ladder_van_duurzame_verstedelijking.pdf	016087103361092
31.	26 oktober 2022	7022585_1666773931429_10732.D02_B_PvE-S.pdf	055021424665394
32.	13 juni 2022	7022585_1655103604819_2021080-B01_hoofdberekening.pdf	138272830837777
33.	13 juni 2022	7022585_1655104115357_RAI_22-032_Asbest_V1_Noordweg_87_Kampen.pdf	169417003002308

34.	26 oktober 2022	7022585_1666774359572_uniec3_24_zorgappartementen_2022-09-08_164709.pdf	360810927922208
35.	26 oktober 2022	7022585_1666773985211_220408_Verkennend_bodemonderzoek_Noordweg_87_Kampen.pdf	446481371062715
36.	26 oktober 2022	7022585_1666774005672_20201991_Geluidsnotitie_absorptie_gemeenschappelijke_verkeersruimten_Noordweg_87_Kampen_.pdf	551410144057117
37.	13 juni 2022	7022585_1655103773382_61211351_IJB_Geotechniek.pdf	737590988227723
38.	26 oktober 2022	7022585_1666774288930_BijlageROB_4_Watertoets.pdf	804927562699395
39.	26 oktober 2022	7022585_1666774239628_Bijlage_ROB_2_220408_Verkennend_bodemonderzoek_Noordweg_87_Kampen.pdf	805086101412810
40.	26 oktober 2022	7022585_1666773889120_10732.D01_B_BRB-S.pdf	896662499570032
41.	26 oktober 2022	7022585_1666773779252_22-0190_bb_24_appartementen_Kampen_20220713.pdf	912924807519193
42.	22 februari 2023	7022585_1677073848331_ROB_Kampen_Noordweg_87_22-02-2023.pdf	976388590579077
43.	26 oktober 2022	7022585_1666774121075_Beng_berekening_24_zorgappartementen_09-09-2022.pdf	989390842584224
De volgende 3 stukken vormen Bijlage_ROB_3:			
44.	9 maart 2023	7022585_1678356788795_AERIUS_projectberekening_20230308100112_GebruiksfaseNoordweg87RiQETdsu41BW.pdf	705307369153716
45.	9 maart 2023	7022585_1678356774142_AERIUS_projectberekening_20230308095139_AanlegfaseNoordweg87RWyhsek7R5bu.pdf	401785413657539
46.	9 maart 2023	7022585_1678356747863_AERIUS_berekening_Kampen_Noordweg_87_maart_2023.pdf	477543241202621