



Kampen[®]

BEZOEKADRES

Burgemeester Berghuisplein 1
8261 DD Kampen

POSTADRES

Postbus 5009
8260 GA Kampen

T 14 038

E info@kampen.nl

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

I www.kampen.nl

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Kamperveen

Uw kenmerk
2133

Zaaknummer
0166ESUITE757852023

Behandeld door
[REDACTED]

Bijlagen
diverse

Telefoonnummer
[REDACTED]

Verzenddatum
9 januari 2025

Onderwerp
Ontwerpbesluit

Geachte heer [REDACTED],

U heeft op 1 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een woning en het bouwen van een berging aan de Venedijk Zuid 4, 8278 AD Kamperveen (kadastrale aanduiding Ijsselmuiden, sectie F nr. 134). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

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

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 15 januari 2025 tot en met 25 februari 2025 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 26 februari 2025 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen, postbus 5009, 8260 GA Kampen. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via www.kampen.nl/zienswijze-indienen. Wilt u hierbij het zaaknummer 0166ESUITE314602023 noemen?

Definitief besluit afhankelijk van uitkomst vleermuizenonderzoek

Volledigheidshalve merken wij op dat voordat de definitieve vergunning op de aanvraag kan worden afgegeven een vleermuizenonderzoek dient te worden ingeleverd. Pas als dit onderzoek accoord is bevonden zal de definitieve vergunning kunnen worden afgewerkt. Deze voorwaarde is hierna opgenomen in BIJLAGE 1, algemene voorschriften, nr.11.

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 ontwerpbesluit 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 beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

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

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid
Vastgestelde kosten	€ 145.000,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- L2C11 Bouwactiviteiten	2.3.1	€ 1.398,00
- L2C30 Buitenplanse afwijking met een bouwactiviteit	2.3.3.3	€ 6.797,95
- L2C12 Welstandstoets	2.3.1.2	€ 911,56
Totaal		€ 9.107,51

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [REDACTED], telefoonnummer [REDACTED]. Wilt u hierbij het zaaknummer 0166ESUITE757852023 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Kampen,

[REDACTED]
Afdelingshoofd Fysieke leefomgeving

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

Ook verstuurd aan: PVK architect, [REDACTED] ([REDACTED]@sunarchitecten.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 0166ESUITE757852023 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. | Asbesthoudende materialen | U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. |
| 11. | Aanleveren vleermuizenonderzoek | Voordat de definitieve vergunning op de aanvraag kan worden afgegeven dient een vleermuizen onderzoek te worden ingeleverd. Pas als dit onderzoek accoord is bevonden zal de definitieve vergunning kunnen worden afgewerkt. |

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: [REDACTED] - 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.	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)

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: [REDACTED] - E-mail: info@kampen.nl - Melding doen via www.kampen.nl/omgevingsmelding - Telefoon: 14 038

- | | | |
|----|---------------------------------|---|
| 2. | Bouwen volgens het Bouwbesluit | U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit. |
| 3. | 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.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Het ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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 aanvraag is compleet

Op 17 november 2023 hebben wij u verzocht om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 4 december 2023 ontvangen en beoordeeld. Na een aantal aanpassingen bevat de aanvraag voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Adviseurs

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

- welstands-/monumentencommissie 'Het Oversticht'.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

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.

De raad heeft op 28 januari 2016 besloten dat géén VVGB is vereist in bepaalde gevallen. Gelet op het bepaalde onder 3 van dat besluit is er geen vvgb vereist voor de onderhavige bouwactiviteiten.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

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

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit ligt vanaf 15 januari 2025 tot en met 25 februari 2025 ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Toezenen ontwerpbesluit

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

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 'Buitengebied 2014'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. De woning krijgt een grotere inhoud dan op basis van de regels van het bestemmingsplan is toegestaan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van het Oversticht op 17 november 2023.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Buitengebied 2014, bestemming(en) wonen-2
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

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

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan

Uw project is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen-2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Landschap'. Daarnaast heeft de woning de aanduiding 'Karakteristiek'.

Het initiatief is in strijd met artikel 26.2.1.c; Op grond van dit artikel mag de inhoud van het hoofdgebouw maximaal 750m³ bedragen. Ook kan geen gebruik gemaakt worden van artikel 26.4.a.1. waarbij bij woningen met de aanduiding karakteristiek vrijstelling kan worden gegeven tot een maximale inhoud van 1000 m3 omdat de woning na verbouw een inhoud krijgt van 1136 m3. Ook is het plan in strijd met artikel 26.2.3.a; de goot- en of bouwhoogte van een karakteristiek gebouw mogen niet meer dan 5% wijzigen. Het (gedeeltelijk) slopen van een karakteristiek bouwwerk is in strijd met artikel 26.7.a.

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 de voorgenomen verbouw van de woning geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

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, '2133 ruimtelijke onderbouwing 20240710, Bijlage bij 2133 verbouw woning Venedijk Zuid 4 te Kamperveen' 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, 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 Buitengebied 2014, bestemming(en) 'Wonen-2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Landschap'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 0166ESUITE757852023 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	1 november 2023	8167715_1698850899058_papierenformulier.pdf	910854861721745
2.	1 november 2023	8167715_1698850899104_publiceerbare aanvraag.pdf	538905836163359
3.	1 november 2023	8167715_1698850644098_T-231068-01A.pdf - fundering / begane grondvloer	445040887300116
4.	1 november 2023	8167715_1698850643980_R-231068-A.pdf - constructieberekeningen	689381513896943
5.	12 juli 2024	2133 do 20240710, Bijlage bij 2133 verbouw woning Venedijk Zuid 4 te Kamperveen	961115455400688
6.	1 november 2023	8167715_1698850643689_2133_bouwaanvraag_toetsing_bijlagen_20231021.pdf	545993041755414
7.	1 november 2023	8167715_1698850643554_2133_bouwaanvraag_toetsing_20231021.pdf	683859044134337
8.	16 november 2023	Scan_ 202311161455, berekende inhoud en oppervlakte	737459362139393
9.	16 april 2024	8167715_1713250595398_Watertoets_2024_Korte_procedure_-_Venedijk_Zuid_4_Kamperveen.pdf	225927600340022
10.	2 mei 2024	Nieuwe situatie, Bijlage bij FW_ Watertoets Venedijk Zuid 4	349053228816256
11.	13 juni 2024	8167715_1718270828869_Natuurtoets_Venedijk_Zuid_4_v1.pdf	777057425796740
12.	12 juli 2024	2133 ruimtelijke onderbouwing 20240710, Bijlage bij 2133 verbouw woning Venedijk Zuid 4 te Kamperveen	369477214339847