

De heer J. van Marle
IJsselvallei 17
8266 JR Kampen

Uw kenmerk
8287879

Zaaknummer
0166ESUITE7852024

Behandeld door
L.N. Vreeken

Bijlagen
diverse

Telefoonnummer
06 30030177

Verzenddatum
8 oktober 2024

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Geachte heer Van Marle,

U heeft op 28 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning aan Noordwendigedijk 12, 8278 AZ Kamperveen (kadastrale aanduiding Kampen, sectie P, nr. 6820). In deze brief leest u onze beslissing.

Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning is het huisnummer gewijzigd naar nummer 3. Vanaf nu zal er dan ook worden gesproken over de Noordwendigedijk 3, 8278 AZ Kamperveen (kadastrale aanduiding Kampen, sectie P, nr. 6820).

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

U en anderen kunnen het besluit bekijken

Uw aanvraag en het besluit met bijlagen wordt vanaf 9 oktober 2024 tot en met 19 november 2024 ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunt u, maar ook anderen beroep indienen. Een beroep indienen doet u of anderen via de (voorzieningen)rechter.

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.

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

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

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	€ 733.338,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- L2C11 Bouwactiviteiten	2.3.1	€ 17.086,78
- L2C12 Welstandstoets	2.3.1.2	€ 1.891,33
- L2C30 Buitenplanse afwijking en sprake van een bouwactiviteit	2.3.3.3	€ 6.797,95
- L2C20 Aanlegactiviteiten	2.3.2	€ 540,95
- L2C90 Uitweg/inrit	2.3.9	€ 71,95
Totaal		€ 26.388,96

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Lourens Vreeken, telefoonnummer 06 30030177. Wilt u hierbij het zaaknummer 0166ESUITE7852024 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Kampen,

F.P. Witteveen
Afdelingshoofd Fysieke leefomgeving

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

Ook verstuurd aan: Mees Ruimte & Milieu B.V., mevrouw L.G.A. van Laar
(laura.vanlaar@meesruimteenmilieu.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 0166ESUITE7852024 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. 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.
10. 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.
11. Vrijgekomen grond afvoeren
- Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

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

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
2.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen 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.
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.
4.	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.

5. 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.	Constructiegegevens	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. Uitvoeringstekening en berekening van prefab betonpalen; 2. Berekeningen en uitvoeringstekeningen keldervloer en kelderwanden; 3. Berekeningen en uitvoeringstekeningen begane grondvloer; 4. Berekeningen en uitvoeringstekeningen eerste verdiepingsvloer; 5. Berekeningen en uitvoeringstekeningen dakvloer; 6. Uitvoeringstekeningen en (detail)berekeningen van de staalconstructie; 7. Statische berekening van (vloer)afscheidingsen ter plaatse van een hoogteverschil.

5. Aanleggen of veranderen van een uitweg

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Medewerker: de heer Heldoorn - Telefoon: 14 038
2.	Uitvoering	U mag de uitweg niet zelf (laten) maken of veranderen. Dit mag alleen door de gemeente zelf of in opdracht van de gemeente worden gedaan. De gemeente neemt voor de uitvoering contact op met u op.
3.	Kosten	De kosten van de werkzaamheden die nodig zijn op en in gemeentegrond zijn voor uw rekening. De kosten voor het verplaatsen van bijvoorbeeld een lichtmast of straatkolk zijn voor uw rekening. Alleen de gemeente mag dit doen of hier opdracht voor geven.
4.	Openbare grond	U mag zelf geen werkzaamheden doen op grond van de gemeente. Tenzij u toestemming heeft van de toezichthouder.
5.	Toezichthouder	Geeft de toezichthouder u opdracht om bepaalde maatregelen te nemen? U moet deze maatregelen dan uitvoeren.

- | | | |
|-----|------------------|---|
| 6. | Zicht uitweg | Hoge beplanting of objecten mogen het zicht van en naar de uitweg niet blokkeren. De vergunninghouder moet hiervoor zorgen. Het zicht op en vanaf de weg mag niet zorgen voor onveilige verkeerssituaties. De hoofdgebruiker van de uitweg heeft hiervoor een onderhoudsplicht. |
| 7. | Schade | De gemeente is niet verantwoordelijk voor schade door het gebruik van de uitweg. Dit geldt voor alle directe en indirecte schade. Dit geldt ook als u handelt in strijd met deze voorschriften. |
| 8. | Gebruiksregel | U mag de uitweg alleen gebruiken voor normale voertuigen (auto, fiets, bromfiets). |
| 9. | Vergunninghouder | Bij verkoop van het perceel gaat de vergunning voor de uitweg over op de koper. |
| 10. | Uitvoering | U mag de uitweg niet zelf (laten) maken of veranderen. Dit mag alleen door de gemeente zelf of in opdracht van de gemeente worden gedaan. De gemeente neemt voor de uitvoering contact op met u op. |
| 11. | Kosten | <p>De kosten van de werkzaamheden die nodig zijn op en in gemeentegrond zijn voor uw rekening.</p> <p>De kosten voor het verplaatsen van bijvoorbeeld een lichtmast of straatkolk zijn voor uw rekening. Alleen de gemeente mag dit doen of hier opdracht voor geven.</p> |

6. Archeologie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens: -	medewerker: de heer Jager Mail: a.jager@kampen.nl Telefoon: 06-13624539
2.	Archeologisch onderzoek:	De uitvoering van een proefsleuvenonderzoek, in de vorm van een archeologische begeleiding, is een voorschrift voor het verstrekken van de omgevingsvergunning. De gemeente zal aan de initiatiefnemer het hiervoor vereiste programma van eisen verstrekken. De bouwput die voor vereist is voor de nieuwbouw vormt de proefsleuf voor het archeologisch onderzoek.
3.	Ongeacht de uitkomst van dit onderzoek blijven artikelen 5.10 & 5.11 uit de Erfgoedwet 2016 van toepassing:	Indien bij de werkzaamheden zaken van oud cultuurhistorisch belang gevonden worden, dient het bevoegd gezag hiervan in kennis gesteld te worden. Het bevoegd gezag is in dit geval de gemeente.

7. Bodem

Nr.	Deel	Uitvoering
-----	------	------------

Minimaal 1 week voorafgaand aan de graafwerkzaamheden (niet zijnde tijdelijke uitplaatsing) dient via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) een melding te worden gedaan (conform 4.1119 van het BAL).

Indien er tijdens de (graaf)werkzaamheden toch een vermoeden van bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dient de gemeente Kampen hiervan zo spoedig mogelijk in kennis te worden gesteld.

Bij het graven, opslaan, terugplaatsen of afvoeren van grond moeten partijen grond van verschillende [kwaliteitsklassen](#) gescheiden blijven. De indeling van partijen van verschillende kwaliteitsklassen volgt uit het voorafgaand bodemonderzoek. Gescheiden ontgraven is van belang om vermenging van verschillende kwaliteiten grond te voorkomen.

De partijen van verschillende kwaliteitsklassen die bij het ontgraven gescheiden zijn, moeten ook bij de tijdelijke opslag gescheiden blijven. Bijvoorbeeld door tussen de partijen enige afstand te houden of een fysieke scheidingswand aan te brengen.

Opslag op de ontgravingslocatie is toegestaan onder de regels van deze activiteit tijdens het uitvoeren van het werk tot uiterlijk 8 weken na de beëindiging daarvan. Na deze termijn moet de grond in principe afgevoerd zijn. Afvoer kan plaatsvinden naar een toepassing elders (onder de regels voor [het toepassen van grond en baggerspecie](#)). Hiertoe dient minimaal 1 week voorafgaand aan de toepassing (volgens artikel 4.1266 van het BAL) via het DSO een melding te worden gedaan.

Het langer opslaan op dezelfde locatie onder de regels voor de activiteit graven is niet zonder meer mogelijk. Behalve als het bevoegd gezag via een maatwerkvoorschrift het opslaan gedurende een langere periode heeft toegestaan. Het langer opslaan van de grond kan mogelijk wel plaatsvinden onder de algemene rijksregels voor [het opslaan van grond of baggerspecie](#) uit paragraaf 4.122 van het Bal, waarbij er andere voorwaarden voor de opslag gelden. De initiatiefnemer kan er in dat geval voor kiezen om een melding te doen voor de activiteit opslaan van grond of baggerspecie.

8. Aandachtspunt vanuit Milieu

Nr.	Deel	Uitvoering
-----	------	------------

Het plangebied ligt voor een deel in het brandaandachtsgebied. De omvang van het explosieaandachtsgebied bedraagt 340m, gerekend vanaf het midden van de gasleiding. In het gebied mogen geen (zeer) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Hieraan kan worden voldaan. Wel dienen de nieuwe bewoners er zich van bewust te zijn dat er een gasleiding op 340m van de woning bevindt. De hoofduitgang is aan de andere zijde van de ligging van de gasleiding gelegen. In geval van een calamiteit dient de vluchtroute dan ook via de noordzijde plaats te vinden (uit het brandaandachtsgebied).

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 10 januari 2024 hebben wij u tot en met 7 februari de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 15 januari 2024 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 geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 24 juli 2024 tot en met 4 september 2024 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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanleggen)
- 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 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 'IJsseldelta-Zuid'

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 voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Welstandscommissie van Het Oversticht op 1 maart 2024.

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.

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 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 IJsseldelta-Zuid, bestemming(en) Gedeeltelijk in de enkelbestemmingen Artikel 17 Wonen - 1, Artikel 13 Tuin en Artikel 3 Agrarisch en de dubbelbestemmingen Artikel 21 Waarde - Archeologie 1, Artikel 25 Waterstaat - Waterkering en Artikel 22 Waarde - Archeologie 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'.

Het uitvoeren van een werk of werkzaamheid

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'IJsseldelta-Zuid'

Uw project is getoetst aan de enkelbestemmingen Artikel 17 Wonen - 1, Artikel 13 Tuin en Artikel 3 Agrarisch en de dubbelbestemmingen Artikel 21 Waarde - Archeologie 1 en Artikel 25 Waterstaat – Waterkering

De omgevingsvergunning voor de activiteit “werk of werkzaamheid uitvoeren” is aangevraagd voor de volgende werkzaamheden:

- Het bouwen van een woning

In de volgende artikelen uit het bestemmingsplan zijn eisen gesteld bij welke werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is:

21.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming “Waarde - Archeologie 1” zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;

Om de werkzaamheden mogelijk te maken zijn in het bestemmingsplan voorwaarden beschreven om de werkzaamheden mogelijk te maken. Dit is mogelijk door de volgende artikelen:

21.3.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 21.3.1 wordt verleend:

- a. voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

De planlocatie is gelegen op de zuidelijke oever van de voormalige Enk, nabij de Noordwendigedijk. Het terrein kenmerkt zich door een lichte terpachtige verhoging. Het terrein is op de gemeentelijke archeologische waardenkaart genoteerd als een terrein met een hoge archeologische verwachting.

Naar de planlocatie is een bureauonderzoek verricht door Laagland Archeologie: 'Brouwer, E Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Noordwendigedijk 12 te Kamperveen, gemeente Kampen (OV). Laagland Archeologie Rapport 1234. Almelo 2024'.

De waardestelling in het rapport wordt hier onderschreven.

Laat-Paleolithicum – Vroeg Neolithicum: middelmatig.

Midden Neolithicum – Late Nieuwetijd: laag

Recente Nieuwetijd: hoog

De locatie heeft archeologische waarde doordat hier in 1832 een poldermolen van het type kantige grondzeiler gebouwd is. In 1939 is deze molen gesloopt. Kort hiervoor is de functie van de molen overgenomen door een elektrisch gemaal. Deze bouwwerken zijn gesloopt, maar er kunnen nog resten van in de bodem aanwezig zijn.

Door Laagland Archeologie zijn ook de wettelijke kaders aangegeven.

In het rapport wordt aanbevolen om bij forse bodemverstoring archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleufonderzoek. In een gesprek met de provinciaal archeoloog van Overijssel, mw. S. Wentink is aangegeven dat zij deze conclusie onderschrijft.

De gemeente neemt deze aanbevelingen over en verbindt de uitvoering van een proefsleuvenonderzoek, in de vorm van een archeologische begeleiding, aan het verstrekken van de omgevingsvergunning. De gemeente zal aan de initiatiefnemer het hiervoor vereiste programma van eisen verstrekken. De bouwput die voor vereist is voor de nieuwbouw vormt de proefsleuf voor het archeologisch onderzoek.

Ongeacht de uitkomst van dit onderzoek blijven artikelen 5.10 & 5.11 uit de Erfgoedwet 2016 van toepassing: Indien bij de werkzaamheden zaken van oud cultuurhistorisch belang gevonden worden, dient het bevoegd gezag hiervan in kennis gesteld te worden. Het bevoegd gezag is in dit geval de gemeente.

Conclusie

Voor de activiteit 'het werk of werkzaamheid uitvoeren' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

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 'IJsseldelta-Zuid'

Uw project is getoetst aan de enkelbestemmingen Artikel 17 Wonen - 1, Artikel 13 Tuin en Artikel 3 Agrarisch en de dubbelbestemmingen Artikel 21 Waarde - Archeologie 1 en Artikel 25 Waterstaat – Waterkering

Het bouwplan voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

Enkelbestemming Artikel 17 Wonen - 1

17.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;

Er wordt buiten het bouwvlak gebouwd.

b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, mag niet meer bedragen dan 6,5 m respectievelijk 10 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' anders is aangegeven;

Er is een maximale goothoogte van 3,5 meter aangegeven.

Enkelbestemming Artikel 13 Tuin

13.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De woning wordt voor een groot deel in de bestemming 'Tuin' gebouwd.

Enkelbestemming Artikel 3 Agrarisch

3.1.1 Algemeen

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarisch gebruik;

De woning wordt voor een groot deel in de bestemming 'Agrarisch' gebouwd.

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 bij 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 genoemde strijdigheden geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Uw project voldoet ook niet aan het gestelde in artikel 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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, 240522 Ruimtelijke onderbouwing Noordwendigedijk, Bijlage bij aangepaste versie ruimtelijke onderbouwing ingediend op 22 mei 2024, getuigt van een goede ruimtelijke ordening. 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.

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 c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan IJsseldelta-Zuid, bestemming(en) Gedeeltelijk in de enkelbestemmingen Artikel 17 Wonen - 1, Artikel 13 Tuin en Artikel 3 Agrarisch en de dubbelbestemmingen Artikel 21 Waarde - Archeologie 1, Artikel 25 Waterstaat - Waterkering en Artikel 22 Waarde - Archeologie 2
- 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

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg

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

Wij hebben uw aanvraag beoordeeld op de volgende onderdelen

- 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;
- Is er al een uitweg aanwezig op het perceel;
- Beschermen van de waterhuishouding.

Beoordeling van de uitweg

De weg blijft door de aanleg en verandering van de uitweg goed te gebruiken door verkeer. Dit geldt ook voor het veilig en doelmatig gebruik van de weg. De uitweg heeft ook geen nadeel op het uiterlijk van de omgeving en gaat niet ten koste van de groenvoorziening.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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 de omgevingsvergunning met zaaknummer 0166ESUITE7852024 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	19 maart 2024	8287879_1710849980689_2312_Villa_Kamperveen_documentenlijst_BA_wijzA.pdf	253612430632743
2.	28 december 2023	8287879_1703784819959_publiceerbare aanvraag.pdf	414792660557263
3.	28 december 2023	8287879_1703709971903_materiaalstaat.pdf	491753576411328
4.	28 december 2023	8287879_1703784819865_papierenformulier.pdf	612599742789235
5.	28 december 2023	8287879_1703784261637_machtiging.pdf	700764873427229
6.	28 december 2023	8287879_1703784099496_documentenlijst.pdf	929930690597377
7.	15 januari 2024	8287879_1705302866167_DO-Villa_tekeningen_binder.pdf	012074222387038
8.	28 december 2023	8287879_1703710192754_principedetaille ring.pdf	189865076102735
9.	19 maart 2024	8287879_1710850038513_2312_BA_Wijziging_A_100_Villa_Kamperveen_situatietekening.pdf	207377196344618
10.	19 maart 2024	8287879_1710850038650_2312_BA_wijziging_A_200_Villa_Kamperveen_plattegronden.pdf	754191837238353
11.	19 maart 2024	8287879_1710850038843_2312_BA_wijziging_A_400_Villa_Kamperveen_Gevels.pdf	773131674400281
12.	19 maart 2024	8287879_1710850038788_2312_BA_wijziging_A_300_Villa_Kamperveen_doorsnede.pdf	784886809668127
13.	28 december 2023	8287879_1703709843368_inrit.pdf	796497072643508
14.	28 december 2023	8287879_1703710038668_oppervlakte_staten.pdf	909295361945041
15.	28 december 2023	8287879_1703709790203_impresieboek.pdf	050762713564793
16.	28 december 2023	8287879_1703709586935_fotorapportage.pdf	544942415723253

17.	28 december 2023	8287879_1703784307904_AERIUS_projectberekening_20231109184720_RealisatiefaseNoordwendigedijk12KamperveenRttAkVQ9mrX8.pdf	207824469741370
18.	15 januari 2024	8287879_1705302824819_231222_-_Rapport_constructie_-_Villa_Kamperveen_-_SID.pdf	376053534429565
19.	28 december 2023	8287879_1703709376246_bouwfysica_en_BENG.pdf	401812095529526
20.	28 december 2023	8287879_1703709886756_landschappelijke_inpassing.pdf	501160798795831
21.	28 december 2023	8287879_1703784208552_ruimtelijke_onderebouw_incl_bijlagen.pdf	671506415199342
22.	28 december 2023	8287879_1703710301922_veilig_onderhoud.pdf	791634747536480
23.	28 december 2023	8287879_1703710332046_VG_plan.pdf	965543645480509
24.	28 december 2023	8287879_1703784288781_AERIUS_projectberekening_20231109152801_GebruikfaseNoordwendigedijk12KamperveenRdAG53zmpof1.pdf	972921968962779
25.	28 december 2023	8287879_1703709631458_funderingsadvies.pdf	424053134642894
26.	19 maart 2024	8287879_1710850038918_2312_DO_Welstand_Inrit_goedgekeurde_optie.pdf	965280059195969
27.	22 mei 2024	240522 Ruimtelijke onderbouw Noordwendigedijk, Bijlage bij aangepaste versie ruimtelijke onderbouw	517359591746524
28.	28 februari 2024	8287879_1709111057196_240228_brief_inz._wijziging_gemachtigde_omgevingsvergunning.pdf	996211044994444
29.	9 september	Rapportage roofvogelonderzoek_Kamperveen_240902s, Bijlage bij RE_ Noordwendigedijk 12 (3)	013099208320465