

OMGEVINGSVERGUNNING - BIJLAGE

Ons kenmerk 0166ESUITE1033792021
Datum 28 maart 2023

Onderdelen, behorende bij het besluit omgevingsvergunning het ontwikkelen van een migrantenhuisvesting

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het besluit omgevingsvergunning voor het ontwikkelen van een migrantenhuisvesting op het perceel Tuindersweg 21A, 8271 PJ te IJsselmuiden:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 7 december 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Esprit Real Estate II B.V., t.a.v. de heer [REDACTED], [REDACTED].

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het ontwikkelen van een migrantenhuisvesting, met kantoorfunctie en logiesruimte voor maximaal 120 personen (in 70 kamers) met de bijbehorende parkeer- en verblijfsruimten en een fietsenstalling, met een instandhoudingsperiode van maximaal 15 jaar.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in bijlage 14 bij deze beschikking.

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

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

In de aanvraag wordt verzocht om voor de verschillende onderdelen van de aanvraag de coördinatieregeling toe te passen.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij is zij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in het 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 dient zij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Voor deze aanvraag is door de raad op 8 december 2022 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarbij heeft de raad ook verklaard dat hij kan instemmen met de reacties op de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende conclusies zoals opgenomen in de zienswijzennota (bijlage bij vergunning).

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Toets volledigheid

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

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

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

Adviseurs

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

- Veiligheidsregio IJsselland
- Waterschap Drents Overijsselse Delta
- Provincie Overijssel

Verklaring van geen bedenkingen

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

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

Voorafgaande aan de definitieve aanvraag heeft initiatiefnemer in 2021 een ontwerpplan bij de gemeente neergelegd. Het college heeft op 3 november 2020 ingestemd met dat ontwerpplan. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 28 januari 2021 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (ontwerp-vvvgb) afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de huisvesting voor arbeidsmigranten aan de Tuindersweg 21A.

Het college en de gemeenteraad hebben daarbij tevens ingestemd met de toepassing van de coördinatieregeling.

De gemeenteraad heeft aan de verklaring van geen bedenkingen een aantal voorwaarden verbonden.

Voorwaarden en toetsing raadsbesluit

- a. De afwijking van het bestemmingsplan geldt voor een periode van 15 jaar en voor maximaal 120 personen;

- Hieraan wordt voldaan. De omgevingsvergunning is tijdelijk van aard en geldt voor een periode van maximaal 15 jaar.
- b. Het parkeren van voertuigen gebeurt geheel op eigen terrein;
 - Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Parkeren geschiedt volledig op eigen terrein.
- c. De voorziening wordt op een goede manier ingepast in het tuinbouwgebied;
 - Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.5 van ruimtelijke onderbouwing. Aan dit punt wordt voldaan.
- d. De huisvesting voldoet aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn of worden gesteld;
 - De normen van de SNF worden in een convenant als voorwaarde vastgelegd. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de huisvesting voldoet aan de normen van de SNF.
- e. De huisvesting wordt op een duurzame manier uitgevoerd;
 - Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.4 van ruimtelijke onderbouwing. Aan dit punt wordt voldaan.
- f. Voor het beheer van de locatie wordt een convenant afgesloten;
 - Aan dit punt wordt voldaan.
- g. Na één jaar na de ingebruikname van de huisvesting worden de ontwikkelingen geëvalueerd en wordt beoordeeld of aanpassing van de afspraken nodig is.
 - Aan dit punt wordt voldaan.
- h. Uit de definitieve aanvraag dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
 - Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Geconcludeerd is dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de voorwaarden gesteld in het raadsbesluit.

Coördinatie en aanhouding

Voor de aanvraag geldt de coördinatieregeling

Ter inzage legging

De aanvraag met de ruimtelijke onderbouwing, de ontwerp-vvvgb en de ontwerpomgevingsvergunning hebben met de daarbij behorende stukken van woensdag 16 maart 2022 tot en met woensdag 27 april 2022 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn samengevat opgenomen en door het college van een conceptreactie voorzien in een zienswijzennota. Deze zienswijzennota is met een voorstel van het college ter behandeling aangeboden aan de gemeenteraad. Op 8 december 2022 heeft de raad besloten om in te stemmen met de reacties op de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende conclusies zoals opgenomen in de zienswijzennota (bijlage bij vergunning). Vervolgens heeft de raad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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

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

Bestemmingsplan

We hebben uw project getoetst aan de geldende bestemmingsplannen 'Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014' en 'Parkeren (parapluplan)', gelegen in de bestemming(en) 'Agrarisch – Glastuinbouw' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' (artikel 15). Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is in strijd met het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014'. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie *"Overwegingen behorend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"*.

Welstand

Het project is niet getoetst aan 'redelijke eisen van welstand', omdat het een tijdelijk bouwwerk betreft.

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

Provinciale omgevingsverordening

De aanvraag is getoetst aan de Provinciale omgevingsverordening. Er is in de ruimtelijke onderbouwing voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan deze verordening.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag is 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.

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

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

Bestemmingsplan

Bij de toetsing van uw project aan bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014' met bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde Landschap' (artikel 15) zijn strijdigheden geconstateerd. Uw project is strijdig met de doeleinden omschrijving en Algemene gebruiksregels' (artikel 19).

Volgens uw plan wilt u de gronden gebruiken en bebouwen als logiesfunctie. Dit is niet wat de aan de gronden gegeven agrarische bestemming beoogt.

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

Buitenplanse grote afwijking (projectomgevingsvergunning)

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften en uw project voldoet ook niet aan artikel 4, bijlage II Bor. Dit betekent dat op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wabo het mogelijk is om van de genoemde strijdigheden af te wijken. Wanneer een bouwplan in strijd is met de regels van het bestemmingsplan wordt onderzocht of er een mogelijkheid bestaat om hiervan af te wijken. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid. Hierbij wordt het plan onder meer getoetst aan stedenbouwkundige eisen.

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

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond hiervan verlenen wij de omgevingsvergunning voor een periode van 15 jaar. Deze periode vangt aan na ontvangst van de gereedmelding (het moment waarop de bebouwing in gebruik genomen kan worden). Na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op 8 december 2022 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen voor de afwijking van het bestemmingsplan afgegeven waaraan in het belang van een goede ruimtelijke ordening een aantal randvoorwaarden zijn verbonden:

- a. De afwijking van het bestemmingsplan geldt voor een periode van maximaal 15 jaar en voor maximaal 120 personen;
- b. Het parkeren van voertuigen gebeurt geheel op eigen terrein;
- c. De voorziening wordt op een goede manier ingepast in het tuinbouwgebied;
- d. De huisvesting voldoet aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn of worden vastgesteld;
- e. De huisvesting wordt op een duurzame manier uitgevoerd;
- f. Voor het beheer van de locatie wordt een convenant afgestoten;
- g. Na één jaar na de ingebruikname van de huisvesting worden de ontwikkelingen geëvalueerd en wordt beoordeeld of aanpassing van de afspraken nodig is.

- h. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en de noodzakelijke vergunningen voor de uitvoering moeten verleend kunnen worden.

Aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

Naleving voorwaarden opgenomen in Convenant

De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de ontwerp-vvgb aangegeven dat het “convenant inzake de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Kampen in de periode 2022 -2037” op een aantal punten aangescherpt dient te worden. In ieder geval dient vastgelegd te worden dat:

- de huisvesting uitsluitend gebruikt mag worden door arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder;
- de huisvesting moet voldoen aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen zijn of worden vastgesteld;
- de adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (commissie Roemer) d.d. 30 oktober 2020 moeten, voor zover het binnen het vermogen van de huisvesters ligt, zo goed mogelijk worden opgevolgd;
- er 24 uur per dag een contactpersoon bereikbaar is voor het dagelijks beheer en het voorkomen van overlast, die de bevoegdheid heeft om bij calamiteiten en overlast direct handelend op te treden;
- de huisvesters zorgdragen voor een goede communicatie met omwonenden en dat er een begeleidingsgroep wordt ingesteld waarin omwonenden zitting hebben;
- de huisvesting van de arbeidsmigranten en de naleving van de voorschriften worden gemonitord en jaarlijks worden geëvalueerd;
- de inhoud van het convenant niet eenzijdig kan worden veranderd;

Om handhavend op te kunnen treden als deze randvoorwaarden niet worden nageleefd, wordt de naleving van de afspraken zoals die in convenant zijn of worden opgenomen in deze omgevingsvergunning als voorschrift opgenomen.

Toepassing Coördinatieregeling

Artikel 3.30 Wro is bepaald dat de gemeenteraad gevallen kan aanwijzen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat de voorbereiding en bekendmaking van besluiten en het verlenen van een Omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan, gecoördineerd worden behandeld. Deze coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse vergunningprocedures gelijktijdig worden doorlopen. Het betekent ook dat er één beroepsprocedure is en dat de Raad van State binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift op het beroep dient te beslissen in plaats van de gebruikelijke 12 maanden (termijn van orde).

Een gecoördineerde behandeling kan dus in geval van beroep een aanzienlijke tijdswinst opleveren. Het voorkomt bovendien dat er tijd kan worden gerekend door tegen ieder afzonderlijk besluit bezwaar aan te tekenen en in beroep te gaan. Voor de gemeente levert het voeren van één procedure in plaats van meerdere efficiency-voordelen op. De coördinatieregeling maakt het overzichtelijk voor alle belanghebbenden, zowel de initiatiefnemers als de omwonenden. De inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten is beter zichtbaar en belanghebbenden hebben eerder duidelijkheid en zekerheid over hun zienswijzen.

De gemeenteraad heeft daarom bij besluit van 28 januari 2021 de ontwerpverklaring van geen bedenkingen met daaraan gekoppeld de hiervoor beschreven voorwaarden afgegeven. Daarnaast heeft de raad besloten toepassing te geven aan de coördinatieregeling.

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

Artikel 2.2, 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 in met het oog op de brandveiligheid bij het Besluit omgevingsrecht aangewezen categorieën gevallen.

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.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende categorie: het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Overwegingen horend bij het maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (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 uitwegen 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 aanvraag schaadt niet een veilig en doelmatig gebruik van de weg indien deze conform richtlijnen is ingericht. De Tuindersweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Op dergelijke wegen mag middels een uitritconstructie aangesloten worden. De aanvraag tast niet de bruikbaarheid van de weg aan en schaadt niet een veilig en doelmatig gebruik van de weg.

De uitweg heeft voorts geen nadelige invloed op het uiterlijk aanzien van de omgeving, mits de breedte van de nieuwe uitweg wordt teruggebracht naar 5 meter. Dit moet voldoende breed zijn. De aanvraag gaat voorts niet ten kosten van groenvoorzieningen, mits de oude, vervallen uitrit verwijderd wordt en de beide berm van het fietspad van gras wordt voorzien.

Voorwaarde voor het verlenen van een uitweg is dat de breedte van de uitweg 5 meter dient te zijn en dat de oude vervallen uitrit wordt verwijderd en de berm hiervan van gras worden voorzien.

Voorts is een voorwaarde dat de kosten van de realisatie van dit plan op gemeentegrond voor de aanvrager zijn; deze werkzaamheden worden in opdracht van de gemeente door een aannemer uitgevoerd.

Geen van de weigeringsgronden als genoemd in artikel 2.1.5.3, lid 3 van de Apv zijn van toepassing, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1	7 december 2021	6558189_1638526780897_aanzicht_Tuindersweg_2.png	157024745878840
2	7 december 2021	6558189_1638526781089_aanzicht_Tuindersweg_5.png	2730060524349638
3	25 januari 2022	6558189_1643099814458_2623-03_2021-12-17_Details.PDF	340348280335244
4	7 december 2021	6558189_1638866262239_papierenformulier.pdf	381862716411822
5	7 december 2021	6558189_1638526780858_aanzicht_Tuindersweg_1.png	435957771704128
6	7 december 2021	6558189_1638526780932_aanzicht_Tuindersweg_3.png	460837185483540
7	7 december 2021	6558189_1638526781170_Uittreksel_kadastrale_kaart_IJsselmuiden_I_1530.pdf	499151142166613
8	7 december 2021	6558189_1638866262257_publiceerbare aanvraag.pdf	642145263621966
9	15 februari 2023	21-249_Migrantenhuisvesting_VO	778787956489448
10	25 januari 2022	6558189_1643099814198_2623_N01_Gespreksnotitie_brandweer_2021-12-21.pdf	819102193399649
11	7 december 2021	6558189_1638526781003_aanzicht_Tuindersweg_4.png	930753720538520
12	7 december 2021	6558189_1638864539865_2623-11_2021-12-03_Naambord.PDF	963905291955499
13	6 februari 2023	2623-16_2023-01-27 Fundering	248889515036635
14	23 maart 2023	2623-90_2023-03-16 Situatie	126193555855454
15	6 februari 2023	2623-02_2023-01-27 Gevels	766865541569347
16	6 februari 2023	2623-01_2023-01-27 Plattegronden	977694963981863
17	13 juli 2022	22100555r01b_220627 rapport 27 juni 2022 spuitzone	069115283057017
18	7 december 2021	6558189_1638864540448_NA211081-002_Rapportage.pdf	496888777941417
19	7 december 2021	6558189_1638864540201_2623-BB_2021-12-03_Ventilatie_en_daglichtberekening.pdf	523768636507822

20	7 december 2021	6558189_1638864540030_2623-91_2021-12-03_Massastudie.PDF	768551535160020
21	7 december 2021	6558189_1638864539787_2623-10_2021-12-03_Bijgebouw.PDF	797779535979330
22	6 februari 2023	ROB IJsselmuiden, Tuindersweg 21A (6-2-2023)	991936360963052
23	6 februari 2023	Bijlage 1 Inpassingsplan	383219085839619
24	7 december 2021	Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	628376736692962
25	25 januari 2022	Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek_versie2	927878489475436
26	6 februari 2023	Bijlage 4 Onderzoek spuitzones	597219158176346
27	6 februari 2023	Bijlage 5 AERIUS-berekening	890563981978642
28	7 december 2021	Bijlage 6 Natuurwaardenonderzoek	499827800699009
29	6 februari 2023	Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling	688720308807274

Voorschriften

1. Algemeen

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering conform bijbehorende bescheiden	Het (bouw)plan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden te worden uitgevoerd.
2.	Einde gevraagde termijn	15 jaar na ontvangst van de gereedmelding (moment waarop de bebouwing in gebruik kan worden genomen) dient: - Het gebruik van terrein en gebouwen gestaakt te worden; - De bouwwerken van het terrein verwijderd te worden en te blijven; - Het terrein in oorspronkelijke staat teruggebracht te zijn.
3.	Schade openbare ruimte	Eventuele schade, ontstaan als gevolg van de (bouw)werkzaamheden, aan openbare wegen, pleinen, plantsoenen en andere gemeentelijke eigendommen zal door de gemeente, op kosten van de vergunninghouder, worden hersteld.
4.	Omgevingsveiligheid	Het bouwterrein is tijdens de bouw op een doeltreffende wijze afgesloten van de (openbare)weg en van het aangrenzende open erf of terrein (niet toegankelijk voor onbevoegden), indien gevaar of hinder te verwachten is.
5.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek dienen bouwwerken, inclusief de fundering en dakgoten op, dan wel boven het eigen perceel gebouwd te worden, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende

afspraken gemaakt zijn. (Opmerking: het wordt sterk aangeraden om zulke afspraken schriftelijk op te stellen en door alle betrokken partijen te laten ondertekenen.)

Volgens het Burgerlijk Wetboek mogen op een afstand minder dan 2,0 meter gemeten loodrecht op de perceelsgrens, geen doorzichtige gevelopeningen in de uitwendige scheidingsconstructies aanwezig zijn, tenzij hierover met alle betrokken partijen afwijkende afspraken zijn gemaakt.

Eventuele privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de vergunninghouder en derden dienen in acht te worden genomen.

- | | | |
|-----|--|---|
| 6. | Wet natuurbescherming | <p>In de Wet natuurbescherming is gebieds- en soortenbescherming opgenomen. In het onderdeel soortenbescherming worden plant- en diersoorten die in het wild voorkomen beschermd. Alle vogels en bepaalde plant- en diersoorten vallen hieronder. Het is verboden om beschermde planten te vernielen en dieren te doden, te verstoren of te verjagen. Voortplantings- en rustplaatsen mag je niet beschadigen en vernielen.</p> <p>Werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in of vlakbij een gebied waar een beschermde plant- of diersoort een vaste rust- of verblijfplaats heeft.</p> <p>Wilt u werkzaamheden verrichten in de omgeving van een vaste rust- of verblijfplaats van een beschermde plant- of diersoort? Of dicht bij een natuurgebied? Dan heeft u mogelijk een ontheffing of omgevingsvergunning nodig. Die vraagt u aan bij de provincie Overijssel.</p> <p>Wij adviseren u voorzorgsmaatregelen te treffen voordat de werkzaamheden beginnen. Voor meer informatie verwijzen wij naar https://www.overijssel.nl/loket/vergunning-ontheffing-melden/milieu-natuur/wet-3/. U kunt ook een mail sturen naar meldpunt@overijssel.nl of bellen naar Overijssel Loket: 038 4998899.</p> |
| 7. | Kabels en leidingen | <p>Bij of ten gevolge van de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden zullen eventueel ontgraven buizen en/of kabels, van gemeentewege, echter voor rekening van de vergunninghouder, worden omgelegd. Eén ander altijd in overleg en na goedkeuring van de gemeente.</p> |
| 8. | In gebruik nemen bouwwerk | <p>Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als de gemeente niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de (bouw)werkzaamheden.</p> |
| 9. | Bouwafval | <p>Bouwafval op het (bouw)terrein, dient zoveel mogelijk in fracties te worden gescheiden. Dat wil zeggen dat asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper glas en met PAKS verontreinigde materialen niet ongesorteerd afgeleverd mogen worden. Op deze regel mag een uitzondering worden gemaakt als aan een sorteerbedrijf geleverd wordt. Het slooafval moet binnen twee maanden worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar.</p> |
| 10. | Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden | <p>Wanneer er verspreiding is van stof moet dit zoveel mogelijk worden tegengegaan door de te slopen onderdelen met water te besproeien.</p> |
| 11. | Mechanische graafwerkzaamheden | <p>Indien u van plan bent mechanische graafwerkzaamheden te gaan verrichten, dan dient u een graafmelding te doen via https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.</p> |

Na de melding ontvangt u digitaal informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen die u gebruikt om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn als de graafwerkzaamheden plaatsvinden.

12. Vrijgekomen grond op eigen terrein
Indien er tijdens eventuele terreinveranderingen grond vrijkomt, geldt dat deze zonder voorwaarden op het terrein zelf kan worden hergebruikt.
13. Vrijgekomen grond afvoeren
Indien grond afgevoerd moet worden, zal rekening gehouden moeten worden met de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit (zie <https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24>). Vijf werkdagen voor afvoer van de grond moet worden gemeld via het meldpunt bodemkwaliteit (www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx). Hierbij moet worden aangetoond dat het grondtransport op de wettelijk voorgeschreven wijze plaatsvindt, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: Bouwtoezicht@kampen.nl - Melding doen via www.kampen.nl/omgevingsmelding - Telefoon: 14 038
2.	Aanwezige bescheiden	Aanwezige bescheiden op het bouwterrein: - Omgevingsvergunning: inclusief de daarbij behorende bescheiden - Bouwveiligheidsplan: o.a. inrichting bouwplaats en afscheiding - Documenten: Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan ter voorkoming of opheffing van gevaar, schade of hinder voor andere bouwwerken of hun gebruikers, of in het belang van de openbare orde, de veiligheid of gezondheid, aanwijzingen geven ten aanzien van het bouw- en/of sloopwerkzaamheden.
4.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie bovenstaande contactgegevens): - Start bouw: 2 werkdagen voor aanvang, door de houder van de vergunning, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging, door de houder van de vergunning (artikel 1.25 Bouwbesluit) - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen conform Bouwbesluit	Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.

2. Veiligheidsplan voor het bouwen
- Tenminste 21 dagen voor aanvang van de werkzaamheden dient een uitgewerkte en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen te worden ingediend. Dit plan moet een gedetailleerde omschrijving geven van de wijze waarop en de fasen waarin de bouw wordt uitgevoerd. Bovendien moet in het plan aangegeven worden wanneer de bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, of ze eventueel overlast voor omwonenden opleveren, welke veiligheidsvoorziening worden getroffen en hoe de communicatie met gebouwgebruikers en omwonenden geregeld wordt.

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

3. Uitzetten
- Voor de aanvang van de werkzaamheden zijn, voor zover nodig, onderstaande uitgezet/ gecontroleerd door de toezichthouder:
- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein;
 - het straatpeil;
 - het bouwpeil

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. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een grondmechanisch onderzoek van de locatie; 2. Berekeningen en uitvoeringstekeningen staalconstructie van het tussen lid en entree; 3. Uitvoeringstekening(en) en berekening van (vloer)afscheidings ter plaatse van een hoogteverschil;

Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang er geen goedkeuring aan deze tekeningen en berekeningen is gegeven.

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

5. Brandvelig gebruik

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	PVE	Ten minste 4 weken voor de realisatie van de brandmeldings- en ontruimingsalarminstallatie dient een PVE ter goedkeuring te worden ingediend.

6. Uitweg

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- E-mail: info@kampen.nl - Telefoon: 14 038

2. Breedte De breedte van de uitweg dient 5 meter te zijn. Een aangepaste tekening dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend.
3. Verwijderen oude inrit De oude vervallen uitrit dient te worden verwijderd en de bermen hiervan van gras worden voorzien
4. 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.
5. 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.
6. Openbare grond Het is vergunninghouder niet toegestaan zelf werkzaamheden in openbare grond uit te voeren
7. 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.

7. Strijdig gebruik

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Naleving vvgb	a. De afwijking van het bestemmingsplan geldt voor een periode van maximaal 15 jaar en voor maximaal 120 personen; b. Het parkeren van voertuigen gebeurt geheel op eigen terrein; c. De voorziening wordt op een goede manier ingepast in het tuinbouwgebied; d. De huisvesting voldoet aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn of worden vastgesteld; e. De huisvesting wordt op een duurzame manier uitgevoerd; f. Voor het beheer van de locatie wordt een convenant afgesloten; g. Na één jaar na de ingebruikname van de huisvesting worden de ontwikkelingen geëvalueerd en wordt beoordeeld of aanpassing van de afspraken nodig is; h. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en alle noodzakelijke vergunningen voor de uitvoering moeten verleend kunnen worden.
2.	Naleving convenant	1. De huisvesting mag uitsluitend gebruikt worden door arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder; 2. De huisvesting moet voldoen aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen zijn of worden vastgesteld;

3. De adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (commissie Roemer) d.d. 30 oktober 2020 moeten, voor zover het binnen het vermogen van de huisvester ligt, zo goed mogelijk worden opgevolgd;
4. Er is 24 uur per dag een contactpersoon bereikbaar voor het dagelijks beheer en het voorkomen van overlast, die de bevoegdheid heeft om bij calamiteiten en overlast direct handelend op te treden;
5. De huisvesters dragen zorg voor een goede communicatie met omwonenden en voor de instelling van een begeleidingsgroep waarin omwonenden zitting hebben;
6. De huisvesting van de arbeidsmigranten en de naleving van de voorschriften worden gemonitord en jaarlijks geëvalueerd;
7. De inhoud van het convenant kan niet eenzijdig worden veranderd.