

# OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk            0166ESUITE933772021  
Datum                    20 december 2022

Burgemeester en wethouders hebben op 1 november 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het ontwikkelen van een migrantenhuisvesting op het perceel Parallelweg 30, 8271 PB te IJsselmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0166ESUITE933772021.

Omdat het bouwplan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Koekoekspolder 2014”, maar uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, heeft het college besloten om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo af te wijken van het bestemmingsplan.

## Besluit

Burgemeester en wethouders verlenen, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning.

Voor de nadere onderbouwing van dit besluit wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde bijlagen (o.a. zienswijzennota en ruimtelijke onderbouwing).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

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

## Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Deze treft u aan in de bijlage: “onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning voor het ontwikkelen van een migrantenhuisvesting”.

## Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor een periode van 15 jaar. Na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand worden hersteld.

## Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 – 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage “Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning het ontwikkelen van een migrantenhuisvesting aan de Parallelweg”.

### Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Die hebben niet geleid tot een ander besluit op de aanvraag.

### Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u beroep indienen bij de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. In uw beroepschrift legt u uit waarom u het niet eens bent met het besluit. U vermeldt uw naam, adresgegevens en uw telefoonnummer. Ook stuurt u een kopie van het genomen besluit mee. *Zorgt u er voor dat uw beroepschrift binnens zes weken na publicatiedatum van dit besluit is ontvangen.* Publicatie van het besluit vindt plaats op woensdag 23 maart 2022. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet kan worden behandeld. Voor de behandeling van uw beroepschrift bent u griffierechten verschuldigd. Meer informatie over de beroepsprocedure vindt u op onze website of op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Kunt u de uitspraak op het beroepschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Nederland vragen om een schorsing van het besluit. U stuurt uw verzoek naar postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Voor de behandeling van het verzoek bent u griffierecht verschuldigd.

### Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd (zie tabel). Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een aanslag. Bij deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

|                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| - L2C11 Bouwactiviteiten                              | € 16.912,00 |
| - L2C30 Buitenplanse afwijking met een bouwactiviteit | € 6.534,30  |
| - L2C90 Uitweg/inrit                                  | € 69,15     |

**Totaal Leges**

**€ 23.515,45**

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Kampen,



Afdelingshoofd Fysieke leefomgeving

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.



Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning het ontwikkelen van een migrantenhuisvesting

# OMGEVINGSVERGUNNING - BIJLAGE

Ons kenmerk      0166ESUITE933772021  
Datum              20 december 2022

## 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 Parallelweg 30, 8271 PB te IJsselmuiden:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

## Procedureel

### Gegevens aanvrager

Op 1 november 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Wonen KKP B.V., [REDACTED].

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:  
het ontwikkelen van een migrantenhuisvesting, met kantoorfunctie en logiesfunctie voor maximaal 120 personen (verdeeld over 36 wooneenheden in drie woonblokken) met de bijbehorende parkeer- en verblijfsruimten en een fietsenstalling, met een instandhoudingsperiode van maximaal 15 jaar. Voor een uitgebreide projectomschrijving wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

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 maken, aanleggen of veranderen van een uitweg (in-/uitrit)

### 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.

### 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 indieningsvereisten 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 Overijselse Delta

### *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.

Naar aanleiding de binnengekomen aanvraag voor de eerste pilot (huisvesting arbeidsmigranten aan de Tuindersweg 21A) heeft de raad, onder een aantal randvoorwaarden, een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven op basis waarvan afgeweken kan worden van het geldende bestemmingsplan om de gewenste huisvesting van arbeidsmigranten in de Koekoekspolder mogelijk te maken.

Daarnaast heeft de raad aangegeven betrokken te willen worden bij de definitieve vaststelling van een convenant met de exploitanten van de huisvesting voor arbeidsmigranten.

De door de raad meegegeven aandachtspunten zijn onverkort van toepassing op de tweede pilot.

Eind 2021 is er een aanvraag ingediend voor de tweede pilot: de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Parallelweg. Na het doorlopen van de uitgebreide procedure is op 20 december 2022 vergunning verleend voor de huisvesting van maximaal 120 arbeidsmigranten.

### **D. Gebruik Algemene verklaring van geen bedenkingen**

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Voor de afwijking van het bestemmingsplan is een uitgebreide voorbereidingsprocedure vereist. De op 30 januari 2020 door de raad vastgestelde Bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten is het beleidskader op basis waarvan met een Algemene verklaring van geen bedenkingen kan volstaan. De randvoorwaarden die geformuleerd zijn bij de eerste pilot zijn onverkort bij deze aanvraag van toepassing verklaard.

## **E. Overige**

De plannen zijn al toegelicht aan de buurt tijdens een informatiebijeenkomst. De plannen zijn ook besproken met Dorpsbelangen Grafhorst en ze zijn afgestemd met het naastgelegen bedrijf Groenbeheer Grafhorst BV.

### Voorwaarden en toetsing raadsbesluit

- a. De afwijking van het bestemmingsplan geldt voor een periode van 15 jaar en voor maximaal 120 personen;
  - o 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;
  - o Verwezen wordt naar paragraaf 4.10 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Parkeren geschiedt volledig op eigen terrein.
- c. De voorziening wordt op een goede manier ingepast in het tuinbouwgebied;
  - o Verwezen wordt naar paragraaf 2.4 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;
  - o 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;
  - o Verwezen wordt naar paragraaf 2.4 van ruimtelijke onderbouwing. Aan dit punt wordt voldaan.
- f. Voor het beheer van de locatie wordt een convenant afgesloten;
  - o 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.
  - o Aan dit punt wordt voldaan.
- h. Uit de definitieve aanvraag dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
  - o Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Geconcludeerd is dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de voorwaarden gesteld in het raadsbesluit en dat de aanvraag daarom terecht in procedure is gebracht.

### Ter inzage legging

De aanvraag met de ruimtelijke onderbouwing, de ontwerp-vvvgb en de ontwerpomgevingsvergunning hebben tussen 10 augustus 2022 en 21 september 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 reactie voorzien in een zienswijzennota. Op 20 december 2022 heeft het college ingestemd met de reacties op de ingekomen zienswijzen en de daaruit voortvloeiende conclusies, zoals beschreven in de

zienswijzennota die u ook bij e-mailbericht van 13 december 2022 is toegezonden. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van ontwerpbesluit.

## 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) 'Bedrijventerrein' (artikel 5) 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.

## **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 'Bedrijventerrein' (artikel 5) 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 bestemming ten dienste van bedrijven 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.

Op 8 december 2022 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen voor de afwijking van het bestemmingsplan afgegeven voor de eerste pilot voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Tuindersweg. Daaraan zijn in het belang van een goede ruimtelijke ordening een aantal randvoorwaarden verbonden. Deze worden onverkort overgenomen voor deze tweede pilot:

- 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.

## **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 bermen 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 bermen 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

- aanvraagformulier, ingekomen op 01-11-2021
- situatietekening, werknummer 212349, bladnummer S-01, d.d. 18-07-2022
- tekening plattegronden, werknummer 212349, bladnummer B-01, d.d. 23-03-2022
- tekening plattegronden, werknummer 212349, bladnummer B-02, d.d. 23-03-2022
- tekening gevels, werknummer 212349, bladnummer B-03, d.d. 23-03-2022
- tekening doorsneden en fietsenstalling, werknummer 212349, bladnummer B-04, d.d. 23-03-2022
- tekening verwarmingsruimte, werknummer 212349, bladnummer B-06, d.d. 18-07-2022
- tekening fundering en riolering werknummer 212349, bladnummer B-05, d.d. 23-03-2022
- tekening details, werknummer 212349, bladnummer DE-01, d.d. 23-03-2022
- tekening fundering bestaand, werknummer 212349, bladnummer B-07, d.d. 23-03-2022
- statische berekening, nummer 21-0252, d.d. 31-01-2022
- bouwbesluitberekeningen, nummer 21-0287, d.d. 28-03-2021
- foto situatie ter plaatse aan te brengen inrit
- ruimtelijke onderbouwing, nummer P218784.002, d.d. 03-03-2022
- onderzoek omgevingskwaliteit (versie 2), nummer OK21.297, december 2021
- flora- en faunaonderzoek, nummer FF21.297, september 2021
- digitale watertoets, d.d. 18-10-2021
- reactie op opmerkingen brandweer en constructeur, d.d. 27-01—2022
- tekeningen landschappelijke inpassing d.d. 29-10-2021
- collegebesluit (zaaknummer 45123-2022) tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten Parallelweg

## 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 het onherroepelijk worden van dit besluit dient: <ul style="list-style-type: none"><li>- Het gebruik van terrein en gebouwen gestaakt te worden;</li><li>- De bouwwerken van het terrein verwijderd te worden en te blijven;</li><li>- Het terrein in oorspronkelijke staat teruggebracht te zijn.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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                         | <p>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.)</p> <p>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.</p> <p>Eventuele privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de vergunninghouder en derden dienen in acht te worden genomen.</p>                                                                    |
| 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> |

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](mailto:meldpunt@overijssel.nl) of bellen naar Overijssel Loket: 038 4998899.

7. Kabels en leidingen 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.
8. In gebruik nemen bouwwerk Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als de gemeente niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de (bouw)werkzaamheden.
9. Bouwafval 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 sloopafval moet binnen twee maanden worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar.
10. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden Wanneer er verspreiding is van stof moet dit zoveel mogelijk worden tegengegaan door de te slopen onderdelen met water te besproeien.
11. Mechanische graafwerkzaamheden 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>.  
  
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](http://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 | - Toezichthouder: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span><br>- E-mail: <a href="mailto:info@kampen.nl">info@kampen.nl</a><br>- Melding doen via <a href="http://www.kampen.nl/omgevingsmelding">www.kampen.nl/omgevingsmelding</a> |

- Telefoon: 14 038
  - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk
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 | <p>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.</p> <p>Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen voordat het veiligheidsplan door de toezichthouder is goedgekeurd.</p> |
| 3.  | Uitzetten                       | <p>Voor de aanvang van de werkzaamheden zijn, voor zover nodig, onderstaande uitgezet/ gecontroleerd door de toezichthouder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein;</li> <li>- het straatpeil;</li> <li>- het bouwpeil</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### 4. Constructie

| Nr. | Deel                | Uitvoering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Constructiegegevens | <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een grondmechanisch onderzoek van de locatie;</li><li>2. Berekeningen en uitvoeringstekeningen staalconstructie van het tussen lid en entree;</li><li>3. Uitvoeringstekening(en) en berekening van (vloer)afscheidings ter plaatse van een hoogteverschil;</li></ol> |

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        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Medewerker: [REDACTED]</li><li>- E-mail: <a href="mailto:info@kampen.nl">info@kampen.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 038</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk</li></ul> |
| 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 berm en 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      | <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De afwijking van het bestemmingsplan geldt voor een periode van maximaal 15 jaar en voor maximaal 120 personen;</li> <li>b. Het parkeren van voertuigen gebeurt geheel op eigen terrein;</li> <li>c. De voorziening wordt op een goede manier ingepast in het tuinbouwgebied;</li> <li>d. De huisvesting voldoet aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn of worden vastgesteld;</li> <li>e. De huisvesting wordt op een duurzame manier uitgevoerd;</li> <li>f. Voor het beheer van de locatie wordt een convenant afgesloten;</li> <li>g. Na één jaar na de ingebruikname van de huisvesting worden de ontwikkelingen geëvalueerd en wordt beoordeeld of aanpassing van de afspraken nodig is;</li> <li>h. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en alle noodzakelijke vergunningen voor de uitvoering moeten verleend kunnen worden.</li> </ol> |
| 2.  | Naleving convenant | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De huisvesting mag uitsluitend gebruikt worden door arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de Koekoekspolder;</li> <li>2. De huisvesting moet voldoen aan de normen zoals die door de Stichting Normering Flexwonen zijn of worden vastgesteld;</li> <li>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;</li> <li>4. Er is 24 uur per dag een contactpersoon bereikbaar voor het dagelijks beheer en het voorkomen van overlast, die de</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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.