



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : BLA-2018-0356
Documentnummer : 19.S001347
Datum aanvraag : 12 maart 2018
Datum besluit : 27 februari 2019

Burgemeester en wethouders van Bladel,

gezien de aanvraag om
vergunning voor het : bouwen van een Flex Campus
aan het adres : De Wijer 60 t/m 300 (even) in Hapert
op het kadastraal perceel : BDL01
sectie/nummer(s) : G-1536

dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

overwegende dat:

- gelet op de projectbeschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht en de daarbij behorende bijlage het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen;
- op 13 maart 2018 wij om aanvullende gegevens hebben gevraagd. Deze hebben wij op 29 maart 2018 ontvangen en de wettelijke procedure hierdoor is opgeschort;
- de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag;
- gezien de Ministeriële regeling omgevingsrecht, wij van oordeel zijn dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen;
- gelet, op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, geen weigeringsgronden aanwezig zijn voor deze aanvraag;
- gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning kan worden verleend;
- geen andere activiteiten onlosmakelijk zijn verbonden en/of aanhaken anders dan zijn opgenomen in deze aanvraag;
- voor deze aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide procedure van toepassing is;
- met betrekking tot de voorbereiding van een beschikking op een aanvraag om omgevingsvergunning waarop de uitgebreide procedure van toepassing is, de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gevolgd;
- het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 12 maart 2018 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning en de daarbij behorende bescheiden lagen met ingang van



donderdag 9 augustus tot en met woensdag 19 september 2018 ter inzage. Tijdens deze termijn kon door iedereen zienswijzen naar voren worden gebracht;

- in deze periode wel zienswijzen zijn ingediend;
- de behandeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1a;
- gelet op het vorenstaande, dan ook geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen;

besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

Alle bijlagen en gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.
Een overzicht van de bijlagen is opgenomen in bijlage 3.

Namens burgemeester en wethouders van Bladel,



Ard Maas
Samenwerking Kempengemeenten,
Afdeling VTH, team Vergunningen

Bent u het oneens? Beroep mogelijk.

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch).

Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kan aan de voorzieningenrechter worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kan alleen worden ingediend als ook beroep is ingesteld.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van dit project mag pas worden overgegaan als dit besluit in werking is getreden. **Dit besluit, waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treedt pas in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift** (ofwel zes weken na ter inzage legging). Voor zover van toepassing, **mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt** van dit besluit. Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



Bijlage 1

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het project voldoet aan de 'Bouwverordening 2010';
- bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Hapert 2010" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Agrarische doeleinden";
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist;
- het project is getoetst aan de Welstandsnota Bladel;
- de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- hoewel het college niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij het college berust, het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis kan toekennen;
- het advies naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken vertoont zodat overnemen van het welstandsadvies geen nadere toelichting behoeft;
- gelet op het voormelde het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling wil overnemen.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- er sprake is van het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan in het bestemmingsplan "Hapert 2010";
- de bedoelde gronden zijn bestemd als "Agrarische Doeleinden (A)";
- het project niet voldoet aan de bij deze bestemming behorende regels omdat het agrarisch bedrijf wordt gesaneerd en een herbestemming aan de orde is;
- In het bestemmingsplan Kom Hapert 2010 is het bedrijf de Wijer 50-52 te Hapert bestemd als agrarisch bedrijf. Gezien de mogelijke effecten van een bedrijf is het saneren van deze functie/bestemming een must voor het doorgaan van dit project;
- met de eigenaren van het bedrijf zijn/worden afspraken gemaakt om apart van deze procedure een bestemmingsplan in procedure te brengen, waarbij de bestemming "Agrarische Doeleinden (A)" wordt omgezet in "Wonen" en achtererf. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst om te waarborgen dat de gemaakte afspraken worden nagekomen;
- als de overeenkomst tussen het bedrijf Dijkmans aan de Wijer 50-52 te Hapert en de Gemeente niet tijdig wordt gesloten de omgevingsprocedure ten behoeve van de Flex Campus niet afgerond kan worden en de gevraagde omgevingsvergunning om die reden moet worden geweigerd;
- Inmiddels wordt een ontwerpbestemmingsplan voor de percelen de Wijer 50-52 voorbereid. Voorzien is dat een ontwerpbestemmingsplan medio september 2018 ter visie wordt gelegd;
- het project Flex Campus heeft betrekking op de realisatie van:
 - 120 kamers/appartementen van ongeveer 30m² vloeroppervlak voor maximaal 2 bewoners per kamer/appartement;

- een binnentuin;
 - 144 parkeerplaatsen;
 - 2 sportvelden;
 - voorzieningen voor gemeenschappelijk gebruik en beheer;
 - Het project voorziet in de woonbehoefte voor arbeidsmigranten door de bouw van een logiesgebouw. Het effect is dat ca. 240 arbeidsmigranten op een goede wijze worden gehuisvest en de regionale industrie daar voordeel van heeft;
 - de initiatiefnemer heeft op 16 april 2018 een informatiebijeenkomst gehouden waarin informatie is verstrekt over het project aan iedereen die daarvoor belangstelling had;
 - Voor het project is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de maatschappelijke, planologische en milieuaspecten van het project worden toegelicht;
 - bij een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan in beginsel door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven;
 - de gemeenteraad echter categorieën kan aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist;
 - de gemeenteraad op 25 november 2010 heeft besloten dat geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen is vereist voor dit initiatief;
 - wij van mening zijn dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht passend is, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de afwijking van het bestemmingsplan overigens ook gewenst en/of vereist is voor de ontwikkeling van het project;
 - er overigens geen redenen zijn om de omgevingsvergunning te weigeren;
 - de gemeente is verplicht ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde Afdeling 6.4 Wro haar kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de initiatiefnemer en daartoe in beginsel een exploitatieplan moet vaststellen. De gemeente hoeft geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het verhaal van kosten is geregeld;
 - de verkeerssituatie op de aansluiting De Wijer en de parallelweg speciale aandacht vraagt. De gemeente is voornemens de parallelweg en de aansluiting op de doorgaande weg te herinrichten. De omgeving wordt hier nauw bij betrokken;
 - dat de initiatiefnemer een bijdrage betaalt in de kosten om de parallelweg de Wijer aan te passen aan het veranderende verkeersaanbod (kosten bovenwijkse voorzieningen);
 - de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft op 20 maart 2018 geadviseerd over dit project. Het advies is door de initiatiefnemer grotendeels verwerkt in het project;
 - In het advies wordt aandacht besteed aan het explosie- en brandwerend uitvoeren van de buitengevel van het gebouw. Vanwege een mogelijk warme Blevé zou die gevel aan zware eisen moeten voldoen. Dit advies is gebaseerd op een ontwerprichtlijn "Catalogus bouwkundige maatregelen externe veiligheid januari 2010, Een eerste aanzet voor een catalogus, projectnr. 183187, revisie 5.3, Januari 2010". De initiatiefnemer heeft dit advies beoordeeld en komt tot de conclusie dat het project financieel niet haalbaar is als het gebouw aan dit advies moet worden aangepast. Van belang is dat de kans op een Blevé heel gering is. Daarbij komt dat sprake is van een groep mensen die zelfredzaam is. Besloten is om op dit aspect af te wijken van het advies en geen zwaardere eisen op te leggen;
 - belangrijk is de doelgroep en het beheer van het nieuwe gebouw. In dat kader zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In de afspraken is rekeninggehouden met de wenselijke flexibiliteit vanuit het bedrijf en de (rechts)zekerheid dat het project ook in de toekomst overeenkomstig het beoogde doel wordt gebruikt. Vanuit de gemeente is de nadruk gelegd op tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en een goede kwaliteit van de huisvesting en het beheer. Het bedrijf heeft tijdens de informatiebijeenkomst een aantal toezeggingen gedaan aan de omgeving. In de voorwaarden aan deze omgevingsvergunning zijn voorwaarden over de volgende onderwerpen opgenomen;
- 7.2 Doel project en mogelijkheden verandering functie;
- 7.3 Organisatie vervoer bewoners Flex Campus;



7.4 Plaatsen hekwerk;

7.5 Inrichting terrein (regeling voor bluswater, waterretentie en parkeren);

7.6 Binnenklimaat: geluid waar mogelijk 33 dB(a);

7.7. Verbod wateronttrekking i.v.m. beperkte vervuiling bodem;

7.8 Maatschappelijk zorgvuldig beheer: permanente beheerder, bewonerscommissie met afvaardiging buurt en centraal telefoonnummer voor klachten;

7.9 Beperken uitzicht op Dennenoord;

- voor het project is een vormvrije MER verplicht. De ruimtelijke onderbouwing op de aanvraag bevat alle van belang zijnde aspecten en is daarom als zodanig beschouwd.

Bijlage 1a

Behandeling zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 12 maart 2018 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van donderdag 9 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Zienswijze 1: mevrouw G. van der Schans, Pinksterbloem 11, 5527 KR Hapert

Datum zienswijze: 10 september 2018

Ontvangen: 14 september 2018, registratienummer 18ik.06459

Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Het aantal bewoners van de Flex Campus is erg hoog. Eerder is een lager aantal genoemd.
2. Het wordt druk op het doodlopende stuk weg vanwege het verkeer van de Flex Campus en de nieuwe woonwijk en de fietsers naar het Rythovius College in Eersel.
3. De verkeerssituatie van de doodlopende weg op de doorgaande weg, nabij de verkeerslichten, is onoverzichtelijk door de veranderingen en voor de verschillende weggebruikers. Het wordt er druk ook vanwege de 50 nieuwe woningen op het terrein van Van Dingenen. Door de veranderingen is het niet veiliger geworden.
4. Verminder het aantal bewoners van de Flex Campus om het woongenot van de nieuwe wijk en die van de Hoeven te verbeteren.

Beoordeling zienswijze

1. Ten tijde van de eerste plannen is inderdaad een lager aantal aan de orde geweest. Vanwege de wens om te komen tot een goede beheersituatie is gekozen voor de huidige omvang.
2. De nieuwe (bouw)ontwikkelingen maken een nieuwe inrichting van de ventweg noodzakelijk. Vooral ontsluiting evenals verkeersveiligheid zijn belangrijke aandachtspunten. Dit najaar heeft de gemeente het overleg over de herinrichting van de weg gevoerd. Er is ruimte voor aanpassing van het profiel voor kwetsbare verkeersdeelnemers.
3. De gemeente erkent niet dat er sprake is van grote aantallen verkeersbewegingen. Voor een woonstraat is 2.000 tot 3.000 verkeersbewegingen normaal. Hier is de verwachting dat het er ca 900 zullen zijn. De verkeersbewegingen van de Flex Campus zullen bovendien meer verspreid over de dag plaatsvinden, vanwege de vaak onregelmatige werktijden van de arbeidsmigranten. Overigens is de aansluiting nabij de verkeerslichten wel een punt van aandacht bij de herinrichting. Er is ter plaatste ook gecontroleerd in hoeverre er sprake is problemen. Deze waren destijds niet aanwezig.
4. Wij zien geen relatie tussen het aantal arbeidsmigranten en het woongenot. Vanwege het permanente beheer dat deze omvang mogelijk maakt, gaan wij er vanuit dat er geen problemen ontstaan en als dat wel het geval is dat ze snel opgelost kunnen worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze 2: de heer B. Verhagen, de Wijer 44, 5527 EM Hapert

Datum zienswijze: 11 september 2018

Ontvangen: 12 september 2018, registratienummer 18ik.06448



Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. Nagaan of het qua aanzicht van "de entree van Hapert" te rechtvaardigen is een migrantenhuisvesting van dergelijke grootte op deze locatie te plaatsen, alvorens de omgevingsvergunning te verstrekken.
2. Volgens een reële berekening aantonen dat de ontsluiting van het doodlopende deel van De Wijer in combinatie met de nieuwbouwwijk Wijerspark niet stagneert.
3. Onderzoeken of een andere locatie van de migrantenhuisvesting qua ontsluiting wel geschikt zou zijn.
4. Onderzoeken of een andere ontsluiting, hetzij via het KBP, hetzij via de Provincialeweg N284 mogelijk is.
5. Alvorens de omgevingsvergunning verleend wordt, er eerst een ontwerp is voor De Wijer waarbij de ontsluiting van het doodlopende stuk niet stagneert.
6. Specifiek vastleggen wat de consequenties zijn wanneer er niet aan de voorwaarden voldaan wordt ten aanzien van het beheer van de accommodatie, zodat hier in de toekomst geen onduidelijkheden ontstaan tussen gemeente, exploitant en omwonenden.
7. Nagaan of het wenselijk is voor de omgeving dat er personen zonder dagbesteding in de huisvesting voor arbeidsmigranten kunnen verblijven.
8. Indien u het niet wenselijk vindt, vanwege de overlast, er andere doelgroepen in de migrantenhuisvesting komen, dit expliciet moet verbieden in de omgevingsvergunning.
9. Specifiek en meetbaar in de omgevingsvergunning het maximaal aantal verkeersbewegingen vastleggen. De eisen moeten zo geformuleerd worden dat de overlast voor de bewoners van de Wijer wordt geminimaliseerd.
10. Om overlast te voorkomen moet in de omgevingsvergunning aan de oost-, zuiden westzijde een hekwerk van minimaal 1,80 meter vast moet leggen.
11. Vastleggen dat bezoekers ook achter de slagboom mogen parkeren
12. Vastleggen dat alle voertuigen van de arbeidsmigranten achter de slagboom geparkeerd mogen worden.
13. Nagaan of het aantal van 144 parkeerplaatsen in de praktijksituatie voldoende is om de parkeeroverlast voor omwonenden te voorkomen.
14. Indien het aantal van 144 parkeerplaatsen niet voldoende is, meer parkeerplaatsen opnemen in de omgevingsvergunning.
15. Concrete sancties opleggen wanneer er niet voldaan wordt aan het beheer zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning.
16. Vastleggen dat het telefoonnummer 24 uur per dag bereikbaar moet zijn voor ernstige klachten.
17. De termijn voor het oplossen van klachten concreet moet maken door een termijn van maximaal 48 uur te stellen waarbinnen een klacht opgelost moet zijn.
18. Vastleggen dat bezoekers gewoon in het pand mogen komen om overlast voor de buurtbewoners te voorkomen.

Reclamant verzoekt de vergunning niet te verlenen. De situering van de beoogde locatie van de migrantenhuisvesting is zowel qua ontsluiting als locatie een doorn in het oog van menig buurtbewoner. Zijns inziens zou de huisvesting beter gevestigd kunnen worden aan een rand van een bedrijventerrein, met de ontsluiting op het betreffende bedrijventerrein, aangezien de meeste arbeidsmigranten op een dergelijk terrein werken.

Beoordeling zienswijze

1. De aanwezigheid van een markant gebouw bij de entree van Hapert is planologisch gewenst.
2. Voor woonstraten is het reëel om uit te gaan van 2.000 tot 3.000 verkeersbewegingen. Op basis van onze berekeningen is hier sprake van ca 900 verkeersbewegingen. Daarbij komt dat het verkeer van en naar de Flex Campus meer verspreid over de dag plaatsvindt dan in de gewone woonstraten. Om het verkeer goed af te wikkelen is het wel nodig om het doodlopende parallelweggetje hier in te richten. Dit najaar is de gemeente gestart met het overleg met de buurt hierover. De gemeente ziet goede kansen om een goede verkeerssituatie te realiseren, zodra de Flex Campus gereed is. Er wordt in het 1^o

kwartaal van 2019 gestart met de aanleg van een voetpad naast de rijbaan. Er is ook fysiek ruimte aanwezig om zo nodig alternatieve oplossingen te realiseren als daarvoor aanleiding is. Uit een recente beoordeling van de verkeerssituatie ter plaatse is gebleken dat een verdere aanpassing nu niet aan de orde is.

3. Er is een sterk tekort aan adequate huisvesting voor arbeidsmigranten. Met deze locatie wordt een deel daarvan opgelost. In de Woonvisie 2016, actualisatie 2018 in beslispunt 7. spreekt de gemeente uit om medewerking te verlenen aan experimenten met woongroepen, onder andere voor arbeidsmigranten. Over arbeidsmigrant is verder het volgende opgenomen:

"Arbeidsmigranten"

Het is duidelijk dat de aanwezigheid en inzet van de arbeidsmigrant een structurele vorm heeft aangenomen. De gemeente heeft de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0 mede ondertekend. Huisvesting zal moeten voldoen aan het SNF-keurmerk. In de gemeenteraad van 17 december 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de bestemmingsplanwijziging om een arbeidsmigrantenlogies-gebouw tot 240 personen mogelijk te maken.

Beslispunt 17:

De gemeente zal initiatieven ondersteunen om, binnen nader te stellen normen, te komen tot het verantwoord huisvesten van arbeidsmigranten, waarbij rekening wordt gehouden met de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0."

Al geruime tijd is door de raad uitgesproken dat deze locatie geschikt is uit ruimtelijke en maatschappelijk oogpunt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In de tussenliggende periode zijn er geen andere initiatieven aan de orde geweest. Een alternatieve locatie is in deze procedure niet aan de orde.

4. Het onderzoek naar een alternatieve ontsluiting maakt geen deel uit van de herinrichting van de parallelweg, omdat de provincie daaraan geen medewerking verleent. Het aantal aansluitingen op de provinciale weg N284 moet beperkt blijven om de doorstroming op de weg te bevorderen. Zoals aangegeven onder 2. is er ook geen aanleiding om een alternatieve ontsluiting te realiseren. Hieraan is de afgelopen jaren al veel aandacht besteed. Wel heeft de aansluiting bij de verkeerslichten de aandacht in het kader van een complete herinrichting van de N284. Dat project wordt de komende jaren uitgewerkt in een werkgroep. Een ontsluiting via het KBP is niet haalbaar.
5. Gelet op de aanpak aangegeven onder 2. en de noodzaak aangegeven onder 3, is het wachten op de herinrichtingsplannen en niet nodig en niet ook niet gewenst.
6. De gemeente kan handhavend optreden als niet voldaan wordt aan de gemaakte afspraken. Zeker als dat tot uiting komt in overlast voor de buurt die niet opgelost wordt. Met de initiatiefnemer zijn werkbare afspraken gemaakt. Het op voorhand verbijzonderen van deze mogelijke maatregelen is niet wenselijk, omdat deze geheel afhankelijk zijn van de aard van de dan ontstane (overlast)situatie. Ook in het kader van de openbare orde kan de burgemeester eventueel maatregelen treffen als daarvoor aanleiding is.
7. Er is sprake van een omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Bij een andere functie van het gebouw is het noodzakelijk dat de omgevingsvergunning wordt aangepast. Het is niet aan de orde dat de Flex Campus gebruikt gaat worden door personen zonder een dagbesteding. Zodra het project is opgenomen in een bestemmingsplan Kom Hapert moet voldaan worden aan de voorwaarden die daarin zijn opgenomen.
8. De Flex Campus is speciaal bedoeld voor arbeidsmigranten. Onder 7. is dit nader uitgewerkt. Als er andere doelgroepen worden gehuisvest ontstaat een nieuwe situatie. Er is geen aanleiding om op voorhand uit te gaan van overlast.
9. Het is duidelijk dat de situatie aan dit deel van de Wijer sterk (is) veranderd. Het verplaatsen van een transportbedrijf en het beëindigen van een agrarisch bedrijf hebben echter ook positieve gevolgen. Gelet op de aantallen zoals die onder 2. zijn aangegeven is er geen reden om ervan uit te gaan dat er sprake is van overlast door het verkeer. Voor het vastleggen van specifieke aantallen voertuigen is geen aanleiding. Als er problemen ontstaan door verandering van omstandigheden is het nodig de situatie opnieuw te beoordelen.



10. Het hekwerk is bedoeld als afbakening ten opzichte van de omliggende gronden/eigendommen. Voor een hekwerk van grotere hoogte is geen aanleiding. Het is niet aan de orde dat gebruikers van de migrantenhuysvesting zich vestigen in het gebied ten zuiden van de Flex Campus. Er zijn voldoende (juridische) mogelijkheden om dit te voorkomen.
11. Met bezoekers is geen rekening gehouden is de parkeercapaciteit, omdat er in de praktijk nauwelijks bezoekers komen. In het geval deze er wel zijn kunnen ze parkeren op het terrein van de Flex Campus, nadat ze zich hebben aangemeld. De parkeernorm is gebaseerd op het aantal bedden en niet op het aantal kamers. Daardoor is er voldoende marge om in voorkomende gevallen ook bezoekers op het terrein te laten parkeren. Overigens zullen ook voor de slagboom parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat parkeren op de weg niet aan de orde is.
12. Hiervoor is geen aanleiding. Het project is zo opgezet dat het parkeren van auto's achter de Flex Campus logisch en mogelijk is. Zie ook het gestelde onder 11.
13. Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de parkeernorm voor kamerverhuur voor zelfstandigen waarbij een norm wordt gehanteerd van 0,6 per bed. (0,6 x 240bedden =) 144 parkeerplaatsen. Mede gelet op het stelde onder 2, 9, 11 en 12 is er geen aanleiding voor verdere onderbouwing c.q. aanpassing van het aantal parkeerplaatsen.
14. Zie onder 13.
15. De wet biedt de gemeente voldoende instrumenten om handhavend op te treden als problemen niet worden opgelost. Voor nadere sancties in de omgevingsvergunning is geen aanleiding. Zie ook onder 6.
16. De Flex Campus is 24 uur in bedrijf met 24 uren toezicht. Met de technische mogelijkheden van moderne communicatiemiddelen is de dienstdoende beheerder 24 uur bereikbaar. Voor het vastleggen van deze eis is verder geen aanleiding.
17. Als er sprake is van gegronde klachten die niet adequaat worden opgelost is er sprake van overtreding van de vergunning c.q. overlast. De gemeente heeft dan wettelijke mogelijkheden om in te grijpen.
18. Het betreft in dit opzicht een regulier gebouw waar personen verblijven. De eigenaar en/of de gebruiker bepalen of bezoek al dan niet in het gebouw wordt ontvangen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat hier wordt afgeweken van gangbare omgangsvormen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp omgevingsvergunning:

Samenvattend

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de ontwerp omgevingsvergunning.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de volgende nadere voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdelen van het bouwproces contact opnemen met team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497-531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - voorgevelrooilijn- en vloerpeilcontrole (in geval van nieuwbouw);
 - de aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden;
 - minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort;
 - bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.

Controles van technische zaken, zoals controle van grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moeten de constructieve tekeningen en berekeningen van alle toe te passen constructies (beton, staal, hout e.d.) digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. **Zonder deze goedkeuring mag niet gestart worden met de bouwwerkzaamheden.**
- Uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, moeten de constructieve tekeningen (inclusief het leidingverloop van de diverse installaties in de vrijdragende betonnen vloeren) en berekeningen digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur.
- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet productinformatie (folder/foto's) van de gevelstenen en dakpannen digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend.

Brandveiligheidsvoorwaarden

- het gebouw wordt aangemerkt als een 'logiesfunctie in een logiesgebouw met 24-uurs bewaking'. Er is 24 uur per dag en 7 dagen per week een beheerder aanwezig;
- iedere bouwlaag is ingedeeld in vier afzonderlijke brandcompartimenten en ieder logiesverblijf vormt een beschermd subbrandcompartiment;
- per brandcompartiment ten minste een brandslanghaspel aanwezig is;
- deuren in brandwerende scheidingen zelfsluitend zijn uitgevoerd. Ook de toegangsdeur van de logiesverblijven dienen zelfsluitend te worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om vrijloopdeurdrangers toe te passen bij de logiesverblijven, dit om sabotage te voorkomen.
- er een brandmeldinstallatie met volledige bewaking volgens de NEN 2535 aanwezig is met inspectiecertificaat zonder rechtstreekse doormelding naar de brandweer.
- er dient brandwerend glas te worden aangebracht op de eerste verdieping zoals vermeld in het rapport brandoverslagberekening bij paragraaf 3.3
- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening is vermeld op de gewijzigde tekening met bladnummer 500 en datum 07-06-2018.



- Er is voorzien van een slagboom halverwege het terrein. Deze dient volgens Artikel 6.37 lid 5 gemakkelijk geopend kunnen worden door de hulpdiensten.
- Volgens de rapportage brandveiligheid wordt een brandweerbuis toegepast die mogelijk dienst kan doen voor het openen van de slagboom.
Over de locatie en de uitvoering van de brandweerbuis kan contact worden opgenomen met kempenplanvorming@vrbzo.nl
- er mogen geen kooktoestellen op gas in de afzonderlijke appartementen worden toegepast.
- Binnen 200 meter van het gebouw dient een bluswatervoorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van 60 m³/uur die direct beschikbaar is. De bluswatervoorziening moet voorzien zijn van een opstelplaats en voldoen aan het bouwbesluit 2012. Ook moet deze te bereiken zijn via de openbare weg of een verbindingsweg. De brandkraan aan de Wijer zou een mogelijkheid kunnen zijn als deze voldoet aan de eisen. Na 120 minuten moet er 120 m³/uur meer beschikbaar zijn. Dan is er dus 180 m³/uur gewenst om eventuele escalatie van de brand te kunnen bestrijden.

Activiteit afwijking bestemmingsplan

1. Het primaire doel van het project is dat de Flex Campus tijdelijk logies en verblijf biedt voor Arbeidsmigranten. Wanneer blijkt en daadwerkelijk kan worden aangetoond, door Exploitant, dat hieraan onvoldoende behoefte bestaat, of indien blijkt dat er op grond van algemene maatschappelijke opvattingen meer urgentie moet worden toegekend aan de huisvesting van andere doelgroepen, kan dit complex ook voor andere logiesdoeleinden worden aangewend. Dit kan alleen wanneer de Gemeente hi ermee expliciet instemt.
2. Te allen tijde wordt voorkomen dat sprake is van zelfstandige woningen. Het is aan de gemeente om te bepalen welke procedure noodzakelijk is om toestemming te verlenen.
3. Vanwege de verkeerssituatie vindt het vervoer van arbeidsmigranten tussen hun werklocaties en de Flex Campus zoveel mogelijk plaats door middel van personenbusjes. Woon-/werkverkeer per fiets is eveneens veelvoorkomend. Ook de transfer tussen land van herkomst en de Flex Campus vindt overwegend plaats in collectief verband met inzet van bussen/busjes. In mindere mate is er sprake van woon-werkverkeer met eigen auto's waarbij in voorkomende gevallen carpoolen bevordert wordt. Bewoners worden gemotiveerd om gebruik te maken van collectief vervoer en de fiets. Daarnaast is het beleid gericht op ontmoediging van het gebruik van eigen auto's.
4. Vergunninghouder plaatst voor eigen rekening en risico aan de oost-, zuid- en westzijde van het perceel een hekwerk met een hoogte van 1,20 meter.
5. De inrichting van het terrein vindt plaats zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing van juni 2018;
6. de waterretentie wordt aangelegd en in stand gehouden zoals in de ruimtelijke onderbouwing op bladzijde 26 en volgende is weergegeven. De voorziening wordt uiterlijk binnen 3 (drie) maanden na de ingebruikname van het gebouw gerealiseerd.
7. Op het terrein worden 144 parkeerplaatsen aangelegd en in stand gehouden. De parkeerplaatsen zijn aanwezig vanaf het moment dat het gebouw in gebruik wordt genomen.
8. vergunninghouder draagt zorg voor een goed binnenklimaat van de logiesruimten. Waar redelijkerwijze mogelijk is een binnenwaarde van 33 dB(a) gerealiseerd. In de ruimtelijke onderbouwing en in de aanvraag is onderbouwd waar en op welke wijze deze waarde wordt gerealiseerd.
9. Het is Exploitant niet toegestaan om grondwateronttrekking in het Exploitatiegebied te doen.
10. In het kader van maatschappelijk zorgvuldig beheer zorgt vergunninghouder voor:
 - permanent beheer (24/7) bij het exploiteren van de Flex Campus. Er is ter plaatse continu toezicht aanwezig.
 - een bewonerscommissie waarvan tenminste deel uitmaken een afvaardiging van de omgeving, een beheerder, een vertegenwoordiger van de gebruikers van de Flex Campus en een afvaardiging van de directie van Flex Campus Hapert B.V. De bewonerscommissie komt zo vaak samen als nodig is, maar minimaal halfjaarlijks;

- vergunninghouder beschikt over een centraal telefoonnummer waar klachten kunnen worden gemeld. De klachten worden zo spoedig mogelijk behandeld en zonodig met de bewonerscommissie besproken.
11. Zo nodig worden nabij de perceelgrens aan de westzijde bomen en/of een haag geplant om het zicht vanuit het gebouw op de woningen in het plan Dennenoord te beperken.



Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving (indien van toepassing: bestandsnaam omgevingsloket)	Datum ontvangst	Ons kenmerk
ruimtelijke onderbouwing, UrbiTom, Projectgegevens: ROB01-U-KRS001-01C, Datum juni 2018 (ROB01-U-KRS001-01C - ruimtelijke onderbouwing.pdf)	26-06-2018	18.S007497
Rapport, verkennend bodemonderzoek, Lankelma, Opdrachtnummer: 1702230, Status rapport: Definitief, Datum rapport: 25 september 2017	12-03-2018	18.S002725
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium advies, documentkenmerk 1710/060/RV-01, versie 1, datum 2 februari 2018 (Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Flex Campus te Hapert....pdf)	12-03-2018	18.S002726
Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, Tritium advies, documentkenmerk 1710/060/RV-02, versie 1, datum 8 maart 2018 (1710060RV-02 Akoestisch onderzoek geluidwering gevels Flex Campus Hapert.pdf)	12-03-2018	18.S002743
MEMO, Verantwoording groepsrisico Flex Campus Hapert door Diffuther, Dossiernummer V2347.60.001, Datum: 19 januari 2017 (Bijlage 3 - Externe veiligheid RV2951 Verantwoording groepsrisico Flex C....pdf)	12-03-2018	18.S002728
Externe veiligheid weg, Windmill advies, Rapportnummer: WND510-0001-RBM-V1, Datum: 1 februari 2018 (Bijlage 4 - Externe veiligheid WND510-0001-RBM-v1 FlexCampus Hapert.pdf)	12-03-2018	18.S002730
Advies De Welstandscommissie, datum: 10 januari 2018, advies: VOLDOET (Bijlage 5 - Welstandadvies Akkoord.pdf)	12-03-2018	18.S002732
Advies Veiligheidsregio Brabant-ZuidOost, d.d. 20 maart 2018	20-03-2018	18.S007495
Advies Veiligheidsregio Brabant-ZuidOost, d.d. 11 juni 2018	11-06-2018	18.S007496
EPC-berekening, Uniec v2.2.13, Printdatum: 5-3-2018 (EPC_05-03-2018.pdf)	12-03-2018	18.S002734
MPG-berekening, GPR Bouwbesluit (MPG_Flex_Campus.pdf)	12-03-2018	18.S002736

Rapport, Resultaten Grondonderzoek, Lankelma, Rapport: 1800197 RG, versie: 1, datum: 28 februari 2018 (1800197 Hapert RG.pdf)	12-03-2018	18.S002721
Aanvraagformulier Omgevingsvergunning (3534485_1520867098892_publiceerbareaanvraag.pdf)	12-03-2018	18.S002745
Bestektekening, Doorsnede A-A, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 520, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (520_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003541
Bestektekening, Doorsnede B-B, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 521, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (521_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003542
Bestektekening, Doorsnede C1-C2-D, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 522, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (522_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003543
Bestektekening, Dakoverzicht, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 514, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (514_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003544
Bestektekening, fundering & riolering, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 530, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (530_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003545
Bestektekening, 2e verdieping, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 512, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (512_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003546
Bestektekening, 1e Verdiepingsvloer, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 531, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (531_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003547
Bestektekening, begane grond, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 510, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (510_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003548
Bestektekening, 2e Verdiepingsvloer, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 532, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (532_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003549
Constructieschema's 1e verdiepingsvloer, Van Gerven Advies voor BouwConstructie, Projwctnr.: C18007, Blad: B02, Datum: 28.03.18 (C18007 B02 280318.pdf)	29-03-2018	18.S003550



Constructieschema's beg.grondvloer en fundering, Van Gerven Advies vor BouwConstructie, Projwctnr.: C18007, Blad: B01, Datum: 28.03.18 (C18007 B01 280318.pdf)	29-03-2018	18.S003551
Constructieschema's dakvloer, Van Gerven Advies vor BouwConstructie, Projwctnr.: C18007, Blad: B04, Datum: 28.03.18 (C18007 B04 280318.pdf)	29-03-2018	18.S003552
Rapport, Funderingsadvies, Lankelma, Rapport: 1800197.001-XF, versie: 1, datum: 14 maart 2018 (1800197_001-XF Hapert ECO.pdf)	29-03-2018	18.S003553
Bestektekening, gevelaanzichten, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 513, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (513_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003554
Bestektekening, Dakvloer, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 533, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (533_29-03-2018.pdf)	29-03-2018	18.S003555
Constructieschema's 2e verdiepingsvloer, Van Gerven Advies voor BouwConstructies, Projectnr: C18007, Blad: B03, Datum: 28.03.18 (C18007 B03 280318.pdf)	29-03-2018	18.S003556
Statische berekening, Van Gerven Advies voor BouwConstructies, Projectnr: C18007, Satum: 28-03-2018 (C18007 statische berekening 280318.pdf)	29-03-2018	18.S003557
Rapport brandveiligheid, Datum: 30 mei 2018, Brain of buildings	12-06-2018	18.S006044
Rapport brandoverslagberekening, Datum: 5 maart 2018, Brain of buidings	12-06-2018	18.S006046
Bestektekening, 1e verdieping, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 511, aanvang 25-01-2018, datum: 29-03-2018 (511_29-03-2018.pdf)	31-05-2018	18.S005643
Tekening, situatie, keeris architecten bna, werkno: W17051, tekening: 500, datum: 07-06-2018 (500_07-06-2018.pdf)	07-06-2018	18.S005909

ALGEMENE VERPLICHTINGEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN

Diverse plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk

In het Bouwbesluit 2012 zijn diverse regels opgenomen voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook zijn regels opgenomen voor voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk. Hieronder is een selectie van de meest voorkomende regels opgenomen. Voor de volledige tekst van het Bouwbesluit zie www.wetten.nl.

Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop gebouwd wordt of grond wordt ontgraven moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

Bemalingen (bronnering)

Met betrekking tot het toepassen van bronnering wijzen wij u op het bepaalde in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag bij het graven van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden, niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Indien een bemaling wordt toegepast waarbij werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd, hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd en/of water uit een watergang wordt onttrokken, is mogelijk een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/bronnering-en-grondwatersanering.html>.

U moet, tenminste drie weken voor aanvang van de bouw, een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen ter goedkeuring indienen bij het waterschap. Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, grond- of afvalwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van uw gemeente. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw gemeente.

Waterschap De Dommel

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stelt Waterschap De Dommel regels. Denk hierbij aan activiteiten zoals bouwen van meer dan 2000 m² verharde oppervlakte, aanleggen van duikers of plaatsen van een stuw in een watergang, plaatsen van objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (bomen, hekwerken, bouwwerken, etc), aanleggen en dempen van een watergang en lozen van water in een watergang. Voor deze activiteiten is wellicht een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/keur.html>.

Voor specifieke informatie over het watersysteem kunt u naar de webpagina: .

[http://dommel.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Watertoets De \(spel\)regels liggen vast in de Keur en de Legger](http://dommel.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Watertoets+De+(spel)regels+liggen+vast+in+de+Keur+en+de+Legger).

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de gemeente ten minste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van het niet verwerken van bevroren materialen, het verkrijgen van een goede binding en verharding en de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de vergunning inclusief eventuele andere toestemmingen en ontheffingen en het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

- Tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden moet dit worden gemeld bij de gemeente.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet de gemeente hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld. Voor de vereiste start- en gereedmelding van de bouwwerkzaamheden kan een e-mail worden gestuurd naar handhaving@kempengemeenten.nl.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Scheiden bouw- en sloopafval

De bouw- en sloopwerkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.



OVERIGE OPMERKINGEN

Schade aan en gebruik van gemeente-eigendommen

Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, -groen of -eigendommen, wordt het herstel hiervan aan de vergunninghouder in rekening gebracht. Om discussie over de schuldvraag te voorkomen is het raadzaam om voor aanvang van de werkzaamheden foto's in te dienen bij het bouwtoezicht van de staat van de gemeente-eigendommen.

Algemene eisen

Alle bouwproducten waaraan op grond van het Bouwbesluit eisen worden gesteld, moeten in het bezit te zijn van een CE-markering of een door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer erkende afgegeven kwaliteitsverklaring. Bouwproducten zonder geldig certificaat mogen worden toegepast mits de gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de genoemde minister aangewezen deskundig onafhankelijk instituut.

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek, boek 5, zijn bepalingen over bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven opgenomen. Onderwerpen als het afvoeren van water, het hebben van uitzicht op een naburig erf en het verschaffen van toegang om onderhoud te plegen of te bouwen zijn hierin geregeld. Voor de tekst kunt u ook terecht op www.rijksoverheid.nl onder "bouwregelgeving", "wetten en regels". Privaatrechtelijke aspecten, zoals afspraken over funderingen, goten, boeidelen en dergelijke niet geplaatst op het eigen perceel, worden bij een aanvraag om vergunning niet beoordeeld.

Algemene eisen aan installaties

De voorzieningen van elektriciteit, gas en water dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de betreffende normen en aansluitvoorwaarden zoals aangewezen in het Bouwbesluit.

Overige aanvragen en aansluitingen

- Indien voor het bouwwerk nutsvoorzieningen zoals: gas, water, elektriciteit, ZIGGO, KPN moet worden aangesloten, moeten deze aansluitingen vroegtijdig worden aangevraagd bij de nutsbedrijven en/of de telecombedrijven. U kunt hiervoor terecht op www.huisaansluitingen.nl. Via deze internetsite kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;
- Onderdeel van de werkzaamheden zijn mogelijk het aanleggen van riolering. In alle gevallen is het verplicht om een gescheiden riolering toe te passen. Indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is, moet deze tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.
- In het buitengebied is het meestal niet toegestaan hemelwater af te voeren via de (druk)riolering. In deze gevallen moet het hemelwater op het eigen terrein worden opgevangen en geïnfiltreerd. Neem bij twijfel contact op met de gemeente.

Rooilijncontrole

Een bouwwerk is niet zomaar te verplaatsen, daarom is het belangrijk dat er meteen op de **juiste plaats** wordt gebouwd. Om dit te waarborgen vindt de gemeente het in geval van nieuwbouw noodzakelijk om een rooilijncontrole uit te voeren. Neem voor meer informatie hierover contact op met team Handhaving van de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531300, handhaving@kempengemeenten.nl). Kijk voor meer informatie hierover op de website www.SSCdeKempen.nl (gebruik als zoekterm "rooilijncontrole").

De landmeter komt uw bouwwerk meten

Vanwege diverse wettelijke regelingen en landelijke ontwikkelingen is het nodig dat de gemeente beschikt over een betrouwbare en actuele informatie van onder andere gebouwen, riolering, groenvoorzieningen, openbare verlichting, etc. Deze informatie wordt deels ook landelijk beschikbaar gesteld. Daarom worden ook veranderingen aan bouwwerken ingemeten. Zodra uw bouwwerk meetbaar is, zal een medewerker van SSC de Kempen namens de gemeente een bezoek brengen aan uw bouwlocatie om de verandering in te meten. Wij verzoeken u hieraan medewerking te verlenen.

Archeologie

Als tijdens grondwerkzaamheden (onverwacht) archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan moet dit zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, tel. 033-42 17 799, info@cultureelerfgoed.nl) en de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531 300, handhaving@kempengemeenten.nl).

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken als 26 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning geen start is gemaakt met de werkzaamheden. Ook kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken als wel een start is gemaakt met de werkzaamheden, maar de werkzaamheden gedurende een periode van 26 weken of langer stil liggen.

