

Nummer : 0899202326823

Bouwkosten : € -

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer F.F.H. Fransen, wonende te Oirsbeek (6438 KK) aan de Bachstraat 7.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op het kadastrale perceel Brunssum, sectie E, nummer 311, plaatselijk bekend als Steenbergstraat (ong.) te Brunssum. Aanvrager wenst aldaar een woonhuis op te richten, inclusief garage en inrit.

De aanvraag, geregistreerd onder nummer 0899202326823, heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub c Wabo);
- Uitweg (artikel 2.2, lid 1, aanhef, sub e Wabo juncto artikel 2:12, lid 1, van de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Brunssum (APV)).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo.

Overwegingen

Algemeen

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Naar aanleiding hiervan is de aanvraag ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

Activiteit: Bouwen

De onderhavige aanvraag is getoetst aan het bepaalde in artikel 2.10 Wabo.

Toetsing heeft uitgewezen dat:

- het bouwplan voldoet aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften;
- het bouwplan voldoet aan de desbetreffende voorschriften van de Bouwverordening van de Gemeente Brunssum;
- het bouwwerk is niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en derhalve voldoet aan artikel 12, eerste lid, van de Woningwet;
- het bouwplan voldoet niet aan de vigerende bestemming "Wonen-1" van de ter plaatse geldende beheersverordening "Woongebied, 2e herziening" (in samenhang met de beheersverordening "Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren").

Activiteit: 'Het gebruik van gronden/bouwwerken in strijd met de beheersverordening'

In artikel 18.1.1 van de beheersverordening "Woongebied, 2e herziening" is de bestemmingsomschrijving voor gronden/bouwwerken met de bestemming "Wonen - 1" opgenomen. In dit artikel is, voor zover relevant, in de aanhef en onder sub a bepaald dat de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden bestemd zijn voor het bestaande aantal woningen.

Verder zijn in artikel 18.2.3 van de beheersverordening "Woongebied, 2e herziening" (bouw)regels opgenomen ten behoeve van het oprichten van een hoofdgebouw. In dit artikel is, voor zover relevant, bepaald dat:

- a. het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak voor maximaal 100% mag worden bebouwd;
- c. per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- d. per bouwvlak maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan;
- e. woningsplitsing en nieuwbouw van woningen, anders dan vervangende nieuwbouw, niet is toegestaan;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst dient te worden in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- g. een bouwlaag een hoogte heeft van maximaal 3,2 meter;
- h. het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan twee, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen';
- i. de inhoud van een grondgebonden woning minimaal 250 m³ en maximaal 1000 m³ bedraagt.

Tot slot zijn in artikel 18.4 van de beheersverordening "Woongebied, 2e herziening" specifieke gebruiksregels opgenomen. In artikel 18.4.4 is -voor zover relevant- bepaald dat het verboden is om binnen de bestemming "Wonen – 1" een woning toe te voegen. Het verbod om ter plaatse een woning toe te voegen volgt daarnaast ook uit artikel 4.3.1 van de beheersverordening 'Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren'.

Nu het bouwplan voorziet in het oprichten van een nieuwbouwwoning op een locatie waar geen bouwvlak van kracht is, is het bouwplan voor wat betreft de activiteiten "Bouwen" en "Gebruik" in strijd met de bestemmingsregels zoals opgenomen in artikel 18.1.1, aanhef en onder a, artikel 18.2.3, aanhef en onder a, d en e alsmede artikel 18.4.4 van de beheersverordening "Woongebied, 2e herziening".

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat het perceel tevens is gesitueerd binnen een archeologische dubbelbestemming ("Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4"). Binnen deze dubbelbestemming(en) geldt in beginsel een bouwverbod en een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde. Laatstgenoemd(e) verbod en vergunningplicht geldt evenwel niet als de bodemingreep niet groter is dan 250m². Het bouwplan voorziet in bebouwing met een omvang van circa 124m². Dientengevolge is sprake van de in deze alinea genoemde uitzondering(en). De dubbelbestemming(en) "Waarde – Archeologie" blijven in dit besluit dan ook verder buiten beschouwing¹.

¹ Zie voor de juridische grondslag van de in de betreffende alinea genoemde verboden, vergunningplichten en uitzonderingen de artikelen 23.1.1, 23.2.1, 23.2.2, aanhef en onder c, 23.4.1, 23.4.2, 24.1.1, 24.2.1, 24.2.2, aanhef en onder c, 24.4.1 en 24.4.2 van beheersverordening "Woongebied, 2e herziening".

Afwijkingsmogelijkheid activiteiten "Bouwen" en "Gebruik"

De vigerende beheersverordening "Woongebied, 2e herziening" biedt geen toereikende mogelijkheid om binnenplans af te wijken van de daarin opgenomen regels ten faveure van het bouwplan krachtens de reguliere procedure.

In artikel 18.3.1 is weliswaar een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om -in afwijking van artikel 18.2.3- een woning toe te voegen. Echter, om aan deze bevoegdheid, middels een omgevingsvergunning, toepassing te kunnen geven, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. de woning voorziet in een actuele behoefte;*
- b. de woning dient te worden gebouwd in of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn die wordt gevormd door de situering van de naastgelegen woningen;*
- c. de maximale diepte bedraagt 15 meter;*
- d. er wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden als opgenomen in de Wet geluidhinder;*
- e. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 18.2.3.*

Zoals hierboven reeds is omschreven, voldoet het bouwplan niet aan alle overige voorwaarden van artikel 18.2.3 van de beheersverordening "Woongebied, 2e herziening", nu ter plaatse geen sprake is van een bouwvlak.

Ook buitenplans bestaan er geen afwijkingsmogelijkheden om op grond van de reguliere procedure af te wijken van de vigerende beheersverordening, nu voor het oprichten van hoofdbebouwing in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de "kruimelgevallenregeling") geen toereikende wettelijke grondslag is opgenomen.

Planologische medewerking is dan ook enkel mogelijk middels de uitgebreide procedure door toepassing te geven aan artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, ten derde in samenhang met artikel 3.10, lid 1, aanhef en onder a van de Wabo, mits het aangevraagde bouwplan niet in strijd is met de 'goede ruimtelijke ordening'. Dienaangaande heeft een planologische en stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden.

Planologische afweging

De beleidsmatige en planologische afweging of voorliggende aanvraag in lijn is met de 'goede ruimtelijke ordening' is nader uiteengezet in een goede ruimtelijke onderbouwing die in het kader van de uitgebreide (voorbereidings)procedure vereist is (vgl. artikel 5:20 Besluit omgevingsrecht). Naar de mening van het college van burgemeester en wethouders voorziet de aanvraag om een omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing (inclusief de in dat kader uitgevoerde onderzoeken) hierin en zijn er geen planologische beletselen om de onderhavige vergunning, onder de daaraan verbonden voorwaarden, te verlenen.

Stedenbouwkundige afwegingen

De geprojecteerde woning bestaat uit een hoofdbouwmassa in 2 bouwlagen met een basisoppervlak van 6.00 meter (breed) bij 10.00 meter (diep). De begane grond is uitgebouwd met ca. 3.80 meter. Hoewel de totale diepte van de begane grond afwijkt van de woningdiepte van de aangrenzende woningen, past dit in het wisselende beeld van de bebouwing aan de achterzijde van de aldaar gelegen percelen. Hoewel de 'uitgebouwde gedeelte' niet vergunningvrij kan geschieden, leiden eventuele vergunningvrije mogelijkheden ook tot een min of meer vergelijkbare ruimtelijke impact.

Door de schuine kappen en de aanbouw aan de linkerzijde (garage en slaapkamer) van één bouwlaag met kap is het geheel vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend te noemen in het straatbeeld. De gootlijnen worden voldoende gerespecteerd. Ook leidt de terugliggende garage niet tot een verstoring van het straatbeeld ter plaatse. Samen met de zich voor de garage bevindende oprit resulteert dit in een theoretische parkeergelegenheid van 2 parkeerplaatsen. Conform de gemeentelijke parkeernota dient evenwel te worden uitgegaan van een rekenkundig aantal van 1.2 parkeerplaatsen.

Parkeertellingen hebben evenwel uitgewezen dat de resterende parkeerbehoefte kan landen in de openbare ruimte zonder dat dit tot onevenredige parkeerproblematiek leidt, nu binnen een straal van 100 meter vanaf het plangebied voldoende parkeergelegenheid bestaat voor (minimaal) 1 extra auto.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat het initiatief een 'goed woningbouwplan' betreft in de zin van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en de woningtoevoeging daarnaast regionaal is afgestemd met de bestuurscommissie Ruimte en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg.

Concluderend bestaat er stedenbouwkundig geen bezwaar tegen de voorziene invulling met een bouwmassa die passend is in de bestaande bebouwingsstructuur van de straat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan dan ook medewerking worden verleend aan de onderhavige aanvraag.

Activiteit: Uitweg

Voor zover ingevolge een bepaling in een gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist om een uitweg te maken, te hebben of te veranderen dan wel het gebruik daarvan te veranderen geldt een zodanige bepaling als een verbod om een project, voor zover dat geheel of gedeeltelijk uit deze activiteiten bestaat, uit te voeren zonder omgevingsvergunning (artikel 2.2, lid 1, aanhef, sub e, van de Wabo).

Op grond van artikel 2:12, lid 1 van de APV is het verboden om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders een uitweg te maken naar de weg, van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg of een verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Artikel 2.18 van de Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.2 van laatstgenoemde wet, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend of geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Een vergunning als bedoeld in het eerste lid van artikel 2:12 van de APV kan op grond van het tweede lid van laatstgenoemd artikel worden geweigerd in het belang van:

- a. een veilig gebruik van de weg;
- b. het noodzakelijk behoud van een openbare parkeerplaats;
- c. de bescherming van de openbare groenvoorzieningen;
- d. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- e. strijd met de geldende beheersverordening.

Overwegingen

Vanuit de afdelingen Openbare Ruimte (beheer, groen en verkeer) en Publieksdiensten (vergunningen) wordt positief geadviseerd aangaande de aangevraagde uitweg om de volgende redenen:

- Afdeling Openbare Ruimte/Verkeer:

Het realiseren van een uitweg gaat weliswaar ten koste van één openbare parkeerplaats, maar geeft toegang tot twee parkeerplaatsen. Nadat de situatie ter plaatse in ogenschouw is genomen wordt geconcludeerd dat door het verlenen van een vergunning voor een uitweg op voornoemd adres de bruikbaarheid van de weg niet in het geding is (zie artikel 2.12, lid 2 onder a en b van de APV).

- Afdeling Publieksdiensten, Team Vergunningen:

De gewenste uitweg, die 3 meter breed is en gesitueerd is aan de linkerkant van de woning vóór de garage roept geen strijd op met de vigerende beheersverordening omdat de uitweg niet voor de voorgevel is gelegen.

- Afdeling Openbare Ruimte/Groen:

Gebleken is dat ter plekke van de gewenste in-/uitrit geen groen aanwezig is. Derhalve bestaat er, de belangen van het aspect 'groen' in ogenschouw nemende, geen bezwaar tegen de realisering van de aangevraagde uitweg.

- Afdeling Openbare Ruimte/Beheer

Vanuit het oogpunt van beheer bestaat geen bezwaar tegen de realisering van de betreffende uitweg in kwestie.

Gelet op het bovenstaande zijn er, de weigeringsgronden in ogenschouw nemende, geen redenen om de aangevraagde uitweg te weigeren.

Concluderend

Het geheel overziend en gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wabo, zijn wij van mening dat de gevraagde omgevingsvergunning, voor:

1. het realiseren van een woonhuis inclusief garage en oprit, gelegen op het kadastrale perceel Brunssum, sectie E, nummer 311, plaatselijk bekend als Steenbergstraat (ong., tussen de huisnummers 6 en 8) te Brunssum;

kan worden verleend met inachtneming van de aan dit besluit verbonden voorwaarden.

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid Bor is bij de toepassing van voormelde uitgebreide procedure geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd.

De gemeenteraad heeft conform artikel 6. 5 lid 1 Bor namelijk een Lijst met categorieën van gevallen vastgesteld (gemeentebblad 2015 , nr. 2).

Voor de in deze lijst opgenomen categorieën is een verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6. 5 lid 1 BOR, niet vereist voor een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2. 12, eerste lid, onder a, ten derde van de Wabo wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan dan wel de geldende beheersverordening. Het 'bouwen of anderszins toevoegen van maximaal 10 woningen' is opgenomen in bovengenoemde lijst.

Nu ter plaatse één woning wordt toegevoegd voorziet de voorliggende omgevingsvergunning niet in een (planologische) toevoeging van meer dan 10 woningen. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is dan ook niet vereist.

Kostenverhaal

Het wettelijk verplichte kostenverhaal ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening bij toepassing van de uitgebreide procedure is geregeld middels een anterieure overeenkomst die door de aanvrager en de gemeente -uiterlijk ten tijde van de definitieve vergunningverlening zal- worden ondertekend.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp – omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden op grond van het bepaalde in artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 12 december 2025 ter inzage gelegd. Van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 kan door eenieder een zienswijze worden ingediend tegen de ontwerp – omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 250, 6440 AG te Brunssum.

Na afloop van de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld en wordt een definitief besluit op de aanvraag genomen. Tegen dit besluit staat beroep en hoger beroep open.

Toetsingsprotocol bouwplannen gemeente Brunssum

In het Toetsingsprotocol bouwplannen gemeente Brunssum hebben wij beleidsregels vastgelegd hoe intensief wij een bouwplan toetsen aan het Bouwbesluit 2012. Hiermee is het voor eenieder inzichtelijk wat het gehanteerde minimale toetsniveau is, wat in welke mate wordt getoetst en wat de daarbij gehanteerde risico-analyse is. Het toetsingsprotocol is op 13 september 2012 in werking getreden.

De wetgever heeft de technische voorschriften uit het Bouwbesluit niet gedifferentieerd naar zwaarte. Net als voor alle andere gemeenten is het ook voor Brunssum praktisch niet mogelijk om alle voorschriften even uitputtend te toetsen. Hiervoor ontbreken de financiële middelen en capaciteit. Ook vraagt niet elk gebouw/bouwwerk om dezelfde mate van controle. En lopen bouwplannen zeer uiteen. Iedere technische bouwplantoetser toetst op basis van zijn eigen ervaring en professionaliteit. Op de werkvloer wordt bepaald hoe diepgaand een bouwplan wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Met het toetsingsprotocol wordt weloverwogen en herleidbaar aangegeven welke aspecten welke aandacht verdienen. De toetsniveaus zijn vastgesteld op basis van een risico-analyse.

Legitimatie

De overheid kan zich, gemotiveerd, beperken tot het toetsen van die aspecten die zij het risicovolst acht en dus prioriteit wil geven. Dit kan, omdat de verantwoordelijkheid voor de naleving van de regelgeving sinds 2007 in de Woningwet expliciet bij de marktpartijen is neergelegd (zorgplicht Woningwet). Burgers en bedrijven wordt geacht op de hoogte te zijn van de wet- en regelgeving en hebben de primaire verantwoordelijkheid zich hieraan te houden. De opdrachtgever van een bouwproject is ervoor verantwoordelijk dat de bouwwerkzaamheden goed en veilig worden uitgevoerd.

Een gebouw moet altijd voldoen aan de voorschriften die staan in het Bouwbesluit (artikel 2 Woningwet). De aanvrager van een vergunning is verantwoordelijk voor het indienen van een correcte aanvraag. Het bevoegd gezag moet beoordelen of de bij de aanvraag om een omgevingsvergunning overgelegde gegevens aannemelijk maken dat de bouwactiviteit voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit (conform artikel 2.10 lid 1 Wabo, voorheen artikel 44 Woningwet en artikel 2 Woningwet). Door dit aannemelijkheids criterium te hanteren kan de diepgang van de toetsing van een bouwplan variëren en wordt de verantwoordelijkheid voor het bouwplan expliciet bij de aanvrager neergelegd. Deze eigen verantwoordelijkheid van de marktpartijen legitimeert de gemeente om zich te beperken tot het toetsen van die onderdelen van het bouwbesluit die zij belangrijk acht.

Ontwerp - besluit

De gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van:

het realiseren van een woonhuis inclusief garage en oprit/uitweg, gelegen op het kadastrale perceel Brunssum, sectie E, nummer 311, plaatselijk bekend als Steenbergstraat (ong., tussen de huisnummers 6 en 8) te Brunssum;

kan worden verleend met inachtneming van de aan dit besluit verbonden voorwaarden.

het oprichten van een woonhuis inclusief garage en oprit/uitweg, gelegen op het kadastrale perceel Brunssum, sectie E, nummer 311, plaatselijk bekend als Steenbergstraat (ong., tussen de huisnummers 6 en 8 te Brunssum), te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub c Wabo);
- Uitweg (artikel 2.2, lid 1, aanhef, sub e Wabo juncto artikel 2:12, lid 1, van de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Brunssum (APV)).

De onderstaande voorschriften (bijlage 1), de gewaarmerkte bescheiden (bijlage 2) alsmede de mededelingen (bijlage 3) onderdeel uit te laten maken van de vergunning.

Brunssum, 9 december 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,
krachtens mandaat,

Hoofd afdeling Publieksdiensten,

Arjan Suzenaar-Hocks

Bijlage 1.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bodem

Indien er grond wordt afgevoerd dient men rekening te houden met het Besluit Bodemkwaliteit.

Bouwen algemeen

- uiterlijk drie weken voordat een aanvang met de bouwwerkzaamheden wordt gemaakt dient de bouwplaatsinrichting ter goedkeuring bij de afdeling Publieksdiensten van de gemeente Brunssum, te zijn ingediend en akkoord zijn bevonden.

Constructie

De volgende gegevens dienen ten laatste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden – met inbegrip van prefabricage buiten de bouwplaats – bij de afdeling KCC te worden ingediend:

- berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.

Waterhuishouding

De infiltratieput dient geschikt te zijn om er met auto's overheen te rijden. Anders dient de put op een ander plek te komen, bijvoorbeeld in de tuin.

Bijlage 2.

Overige documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- 001- Aanvraagformulier, ontvangen 19-7-2023,
- 002- Nieuwe bestektekening, ontvangen 14 oktober 2024,
- 003- Begeleidend schrijven, BENG rapport, ontvangen 19-7-2023,
- 004- Begeleidend schrijven, energielabel, ontvangen 19-7-2023,
- 005- Bestektekening-details, ontvangen 19-7-2023,
- 006- Begeleidend schrijven, ruimtelijke onderbouwing, ontvangen 10-11-2023,
- 007- Begeleidend schrijven, grondonderzoek, ontvangen 19-7-2023,
- 008- Aanvullende bescheiden, warmtepomp, ontvangen 23-12-2023,
- 009- Aanvullende bescheiden, verkennend bodemonderzoek, ontvangen 6-2-2024,
- 010- Aanvullende bescheiden, MPG rapport, ontvangen 22-1-2024,
- 101- Constructie- ontwerpadvies, fundering, ontvangen 19-7-2023,
- 102- Constructierekening, ontvangen 19-7-2023,
- 202- Aanvullende bescheiden, toelichting-besluitgebied, ontvangen 6-2-2024,
- 301- Aanvullende bescheiden, constructieberekening, ontvangen 11-1-2024,
- 303- Aanvullende bescheiden, constructietekening, ontvangen 11-1-2024,
- 401- Aanvullende bescheiden, akoestisch onderzoek gevelwering, ontvangen 6-2-2024,
- 501- Aanvullende bescheiden, stikstofdepositie, ontvangen 20-3-2024,
- 502- Aanvullende bescheiden, AERIUS bouwfase, ontvangen 20-3-2024,
- 503- Aanvullende bescheiden, AERIUS gebruiksfase, ontvangen 20-3-2024,
- 504- Aanvullende bescheiden, AERIUS bouwfase, ontvangen 28-11-2025,
- 505- Aanvullende bescheiden, AERIUS gebruiksfase, ontvangen 28-11-2025,
- 601- Parkeerdrukonderzoek Steenbergstraat Brunssum, ontvangen 2-8-2025,
- 602- Ecologische quickscan, ontvangen 2-4-2025.

Bijlage 3.

Mededelingen

- Peil(en) en rooilijn(en), voor zover deze op de tekening zijn aangegeven, zijn aangemerkt als ontwerppeilen. Definitieve peilen en rooilijnen worden van gemeentewege uitgezet én aangegeven. Hiervoor dient u tijdig een afspraak te maken met de gemeentelijke landmeter. De vergunninghouder is er verantwoordelijk voor dat er tijdig over peilen en rooilijnen overeenstemming wordt bereikt met de Gemeente Brunssum.
- Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken:
 - a. indien gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - b. op verzoek van de vergunninghouder.
- Gedurende de duur van het werk dient de omgevingsvergunning met alle daarop betrekking hebbende stukken en gewaarmerkte tekeningen op het werk aanwezig te zijn en op eerste aanvraag van het bouwtoezicht te worden getoond.
- Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden hiervan in kennis te worden gesteld.
- Teneinde het op uw aanvraag betrekking hebbende dossier verder administratief te kunnen verwerken, is het voor ons van belang te weten wanneer de werkzaamheden met betrekking tot uw omgevingsvergunning daadwerkelijk van start gaan en wanneer deze gereed zijn. Als bijlage treft u op één A4'tje aan een tweetal formulieren ten behoeve van het melden van de start van de werkzaamheden alsmede voor het gereed melden van de werkzaamheden. Het startmeldingsformulier dient ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden te zijn ontvangen. Het gereedmeldingsformulier dient binnen twee weken na het gereedkomen van de werkzaamheden te zijn ontvangen. De waarborgsom zal na controle onzerzijds ten gunste van u worden gerestitueerd, mits aan alle voorschriften is voldaan. Tevens delen wij u mede dat u de start- en gereedmelding ook digitaal kunt doorgeven via www.brunssum.nl, onder het item "omgevingsvergunning". Het digitaal ontvangen van meldingen heeft onze voorkeur.
- Teneinde eventuele moeilijkheden en kosten te voorkomen is het raadzaam, voordat met de bouw wordt aangevangen, overleg te plegen met de eigenaren en/of gebruikers van belendende percelen. (De eigenaar van een erf geen hinder mag toebrengen aan eigenaren van naburige erven (Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4).
- Het verkrijgen van een omgevingsvergunning houdt niet automatisch in, dat eventueel aanwezige obstakels, zoals bomen, cai- en electrakastjes e.d. zullen worden verplaatst. Mocht van gemeentewege de mogelijkheid aanwezig zijn om bovengenoemde obstakels te verplaatsen dan wel te verwijderen, zullen de hiermee gemoeide kosten volledig voor rekening van de aanvrager komen.
- Voor het gebruik van openbare ruimte (bijvoorbeeld parkeerhavens, openbare weg) voor het tijdelijk plaatsen van materiaal (bijvoorbeeld containers, een mobiele kraan) ten behoeve van bouwwerkzaamheden dient er een melding gedaan te worden op grond van artikel 2:10 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Brunssum.

- Alvorens wordt gestart met de bouwplaatsinrichting/bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de afdeling Beheer (045-5278555) voor het inplannen van een schouw ter plaatse. Op deze manier wordt een 0-situatie vastgelegd. Na afloop van de werkzaamheden dient u wederom met de afdeling Beheer een afspraak te maken voor het laten uitvoeren van een schouw ter plaatse. Mogelijke beschadigingen aan het terrein als gevolg van de werkzaamheden zullen uiteindelijk moeten worden hersteld conform de vastgestelde 0-situatie en mogelijke kosten zullen alsdan op u worden verhaald.
- In sommige gevallen dient er een tijdelijke verkeersmaatregel genomen te worden. Indien het gebruik van openbare ruimte aan de orde is, verzoeken wij u om u tijdig (tenminste 3 weken voor aanvang werkzaamheden) in verbinding te stellen met de gemeente (045-5278555).
- Indien op het moment dat de vergunning is verkregen, blijkt dat de verleende vergunning niet geheel in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012, dan is de verkregen vergunning leidend. De bouw moet dus volgens de omgevingsvergunning worden uitgevoerd, ook al wordt niet voldaan aan het Bouwbesluit. Om in dat geval toch te kunnen bouwen volgens het Bouwbesluit, moet een wijziging op de vergunning worden aangevraagd.
- Blijkt voor een onderdeel niet duidelijk uit de vergunning hoe het moet worden uitgevoerd, dan moet dat onderdeel voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Als dit niet wordt uitgevoerd volgens de eisen van het Bouwbesluit, dan kan de gemeente handhavend optreden en dus naderhand verlangen dat het wordt aangepast aan het Bouwbesluit.