

Nummer : 0899202342386
Bouwkosten

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 14 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] gevestigd aan de [REDACTED]

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Komeetstraat 15A t/m 29R, conform bijgevoegd huisnummerbesluit (6446 XL) te Brunssum. Deze percelen zijn kadastraal bekend als Brunssum, sectie G, nummer(s) 789, 791 (ged.), 792 (ged.), 1058 en 1059. De aanvraag ziet op de herontwikkeling van de genoemde gronden tot woon-/zorgcomplex.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub c Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0899202342386.

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 niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en derhalve voldoet aan Artikel 12, eerste lid van de Woningwet;
- het bouwplan niet voldoet aan de ter plaatse vigerende (enkel)bestemmingen "Bedrijf", "Horeca", "Maatschappelijk", "Verkeer" en "Wonen - 1" alsmede de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" van de ter plaatse geldende beheersverordening "Woongebied 2^e herziening";
- het bouwplan niet voldoet aan de ter plaatse vigerende beheersverordening "Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren";
- het bouwplan niet in strijd is met de ter plaatse (gedeeltelijk) vigerende Beheersverordening "Aanpak plancapaciteit detailhandel Brunssum".

Activiteit: “Het gebruik van gronden/bouwwerken in strijd met regels ruimtelijke ordening”

Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”. Tevens is de beheersverordening “Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren” en deels de beheersverordening “Aanpak plancapaciteit detailhandel Brunssum” van kracht. De twee laatstgenoemde beheersverordeningen hebben, ieder op hun eigen facet, geleid tot een aanpassing en/of aanvulling van de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”

Nu het plan niet voorziet in (de toevoeging van) een detailhandelsfunctie kan de (aanpassing en/of aanvulling op grond van de) beheersverordening “Aanpak plancapaciteit detailhandel Brunssum” buiten beschouwing blijven. De (aanpassing en/of aanvulling op grond van de) beheersverordening “Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren” komt verderop wel nader aan bod.

Binnen de beheersverordening “Woongebied 2e herziening” zijn ter plaatse van de gronden waar de aanvraag betrekking op heeft, al dan niet gedeeltelijk, de (enkel)bestemmingen “Bedrijf”, “Horeca”, “Maatschappelijk”, “Verkeer” en “Wonen - 1” van kracht alsmede de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”.

Het plan voor een woon-/zorgcomplex is getoetst aan de hierboven genoemde bestemmingsregels waarbij een aantal strijdigheden zijn geconstateerd. Dit wordt hieronder nader uiteengezet.

Strijdigheid woon-/zorgcomplex binnen de bestemming “Bedrijf”

Het besluit- c.q. projectgebied omvat gedeelten van de kadastrale percelen Brunssum, sectie G, nummers 791 en 792. Deze gronden hebben binnen de beheersverordening “Woongebied 2e herziening” de bestemming “Bedrijf”. Hoewel deze gronden niet worden bebouwd, is het aanleggen van tuinen, erven en verhardingen binnen deze bestemming enkel toegestaan als dit ondergeschikt is aan bedrijfsactiviteiten (zie artikel 3.1.1, aanhef en onder l van de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”). Nu ter plaatse, conform de aanvraag, geen sprake zal zijn van bedrijfsactiviteiten is de betreffende terreininrichting strijdig met de vigerende beheersverordening.

Hierbij dient evenwel te worden opgemerkt dat de ruimtelijke uitstraling van (de aanleg van) tuinen, erven en verharding, welke in het kader van bedrijfsactiviteiten rechtstreeks is/zijn toegestaan, los van het ter plaatse toegestane gebruik, identiek kan zijn.

Strijdigheid woon-/zorgcomplex binnen de bestemming “Horeca”

Het geprojecteerde woon-/zorgcomplex wordt, voor zover gedeeltelijk gelegen op kadastraal perceel Brunssum, sectie G, nummer 1059, gesitueerd binnen de bestemming “Horeca”. Krachtens artikel 10.1.1 van de beheersverordening “Woongebied 2e herziening” is dit betreffende perceel bestemd voor (het gebruik c.q. de oprichting van) een restaurant en/of een (ter plaatse bestaand) partycentrum. Ook is het bouwen van woningen volgens de ter plaatse geldende bouwregels niet toegestaan (zie artikel 10.2.2, aanhef van de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”). Het oprichten van een woon-/zorgcomplex is dan ook in strijd de hierboven genoemde horecabestemming.

Strijdigheid woon-/zorgcomplex binnen de bestemming “Maatschappelijk”

De aanvraag c.q. het projectgebied omvat tevens de ter plaatse gesitueerde Rozenkranskerk inclusief bijbehorend parkeerterrein en direct omliggende gronden. Dit betreft het overige gedeelte van kadastraal perceel Brunssum, sectie G, nummer 1059. Aldaar is de bestemming “Maatschappelijk” vigerend. Krachtens artikel 11.1.1, aanhef en onder a en e van de beheersverordening “Woongebied 2e herziening” is dit perceelgedeelte, voor zover relevant, bestemd voor “bijzondere woonvormen zoals bejaardenhuizen en woonzorgcomplexen (...) met daaraan ondergeschikte parkeervoorzieningen”.

Ter plaatse van de karakteristieke Rozenkranskerk, welke behouden blijft, worden een 40-tal zorgwoningen gerealiseerd. Voor wat betreft de functie c.q. het gebruik kan dit ook als passend worden gekwalificeerd binnen de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”. In laatstgenoemde beheersverordening (artikel 11.2.3, aanhef en onder c) en de beheersverordening “Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren” (artikel 4.3.1, onder a) is evenwel in de bouwregels bepaald dat woningsplitsing en de nieuwbouw van woningen, anders dan vervangende nieuwbouw, niet is toegestaan.

Daarnaast zal slechts een deel van het parkeerterrein gelegen voor de aan de eredienst onttrokken kerk worden ingericht ten behoeve van de zorgwoningen (24 parkeerplaatsen). De overige aldaar geprojecteerde parkeerplaatsen zijn onder meer bedoeld voor de bewoners van de 39 seniorenwoningen die tevens onderdeel uitmaken van de voorliggende aanvraag.

Om bovengenoemde redenen is het bouwplan, zowel ten aanzien van bouwen als gebruik, in strijd met de maatschappelijke bestemming.

Strijdigheid woon-/zorgcomplex binnen de bestemming “Verkeer”

Het geprojecteerde woon-/zorgcomplex en de direct aansluitende gronden zijn, voor zover gelegen op kadastraal perceel Brunssum, sectie G, nummer 1058, gesitueerd binnen de bestemming “Verkeer” zoals deze geldt krachtens de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”.

Ter plaatse zijn parkeerplaatsen en een klein gedeelte van de geprojecteerde nieuwbouw ten behoeve van de seniorenwoningen voorzien.

Parkeerplaatsen en de daarbij behorende groenvoorziening zijn aldaar, uitgaande van de plansystematiek, als onderdeel van de afwikkeling van het verkeer, rechtstreeks toegestaan.

Voor zover de nieuwbouw van het op te richten woon-/zorgcomplex deels binnen de verkeersbestemming is gesitueerd, bestaat strijdigheid met de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”. De als “Verkeer” aangeduide gronden zijn immers primair bestemd voor stroom- en gebiedsontsluitingswegen (zie artikel 16.1.1, aanhef, onder a en b) waarbinnen het oprichten van gebouwen niet is toegestaan (zie artikel 16.2).

Strijdigheid woon-/zorgcomplex binnen de bestemming “Wonen - 1”

Voor zover de aanvraag c.q. het projectgebied is gesitueerd op kadastraal perceel Brunssum, sectie G, nummer 789 valt deze binnen de bestemming “Wonen – 1” van de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”. Binnen deze bestemming is enkel ‘bestaand wonen’ toegestaan, waarbij maximaal één woning per bouwvlak mag worden opgericht (zie artikel 18.1.1, aanhef en onder a alsmede artikel 18.2.3, aanhef en onder c en d). Nieuwbouw van woningen (anders dan vervangende nieuwbouw) is ter plaatse, zowel krachtens de beheersverordening “Woongebied 2e herziening” (zie artikel 18.2.3, aanhef en onder e) en de beheersverordening “Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren” (zie artikel 4.3.1, onder a).

Het oprichten van een woon-/zorgcomplex is dan ook in strijd de ter plaatse vigerende bestemming “Wonen – 1”.

Strijdigheid woon-/zorgcomplex binnen de bestemming “Waarde – Archeologie 4”

Het projectgebied is, naast bovengenoemde enkelbestemmingen, tevens volledig gesitueerd binnen de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Deze gronden zijn als zodanig bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De betreffende gronden mogen in beginsel niet worden bebouwd noch mogen er werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd (waaronder graafwerkzaamheden) zonder omgevingsvergunning (zie de artikelen 24.1.1, 24.2.1 van de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”).

Ook de uitzondering(en) op dit/deze verbod(en) gelden, zijn niet van toepassing, nu de bodemingreep groter is dan 2.500m² en/of dieper gaat dan 40 centimeter onder maaiveld (zie de artikelen 24.2.2, aanhef en onder c en d alsmede 24.4.2, aanhef en onder c en d van de beheersverordening “Woongebied 2e herziening”).

Het ter plaatse oprichten van een woon-/zorgcomplex is dan ook in strijd met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”.

Afwijkingsmogelijkheid activiteiten “Bouwen” en “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” alsmede de vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde

Op 13 augustus 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat voor deze aanvraag een uitgebreide voorbereidingsprocedure dient te worden gevolgd waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is in de zin van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht.

De vigerende beheersverordening(en) biedt/bieden immers geen mogelijkheid om -voor het bouwplan als geheel- krachtens de reguliere procedure binnenplans af te wijken. Ook buitenplans bestaan er op grond van de reguliere procedure geen afwijkingsmogelijkheden, nu hiervoor in artikel 4 van bijlage II 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, onder a, ten derde in samenhang met artikel 3.10, lid 1, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mits het aangevraagde (bouw)plan niet in strijd is met de ‘goede ruimtelijke ordening’.

Dienaangaande heeft een planologische en stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden.

Ten aanzien van de vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden (alsmede de afwijking van het in beginsel geldende bouwverbod) binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'', welke op grond van artikel 2.11, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens onderdeel uitmaakt van voorliggende omgevingsvergunning, is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van dit onderzoek zijn de archeologische waarden van het plangebied vastgesteld. Uit dit archeologisch onderzoek is naar voren komt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn of kunnen worden geschaad (zie artikel 24.3.1, aanhef en onder a alsmede artikel 24.4.3, aanhef en onder a van de beheersverordening "Woongebied 2e herziening"). Vanwege de verstoorde bodem en lage verwachting wordt er dan ook nauwelijks tot geen negatieve invloed van de inrichtingswerkzaamheden verwacht. Verwezen wordt naar het door RAAP uitgevoerde onderzoek (6407) daterend van 11 april 2023, dat als bijlage is toegevoegd aan de bij de aanvraag en onderhavig besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Planologische afweging

Zoals hierboven reeds is aangegeven dient voor deze aanvraag een uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is. Naar de mening van het college van burgemeester en wethouders voorziet de aanvraag om een omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing hierin en zijn er geen planologische beletselen om de onderhavige vergunning te verlenen.

Stedenbouwkundige afweging

Het betreft een woon-/zorgcomplex ter plaatse van een horecapand (vm. "Chalet") en de Peutzkerk (H. Rozenkranskerk) aan de Komeetstraat. Het horecapand zal worden afgebroken. Op deze plaats wordt een nieuwe vleugel van het woon-/zorgcomplex gerealiseerd in 3 tot 5 bouwlagen. Hier zullen zelfstandige seniorenwoningen worden gerealiseerd. In het kerkgebouw zijn in 3 lagen zorgwoningen geprojecteerd. Aan de achterzijde en linkerzijde van de kerk worden zorgappartementen toegevoegd in 3 bouwlagen. De beide vleugels worden verbonden met elkaar door een gang op de begane grond. Totaal zullen er 39 seniorenwoningen (ca. 70 m2) worden gerealiseerd en 40 zorgappartementen (ca. 45 m2).

De Peutz kerk is een monumentaal kerkgebouw met bijzondere architectonische details. Deze kerk staat in de architectenwereld bekend om zijn karakteristieke bouwkundige elementen. Het is van belang dat het kerkgebouw als solitair gebouw in zijn omgeving intact blijft en als bijzonder object herkenbaar blijft. Een later aangebouwd deel aan de linkerzijde van de kerk zal worden gesloopt en op deze plaats wordt een vleugel toegevoegd die bestaat uit 3 bouwlagen. Door middel van een galerij wordt deze vleugel gekoppeld aan de centrale open kerkruimte (binnen). Het behoud van de centrale open binnenruimte die als vide vanuit alle omliggende zorgappartementen wordt ervaren levert een positieve bijdrage aan de beleving van de voormalige kerkruimte.

Het wordt gewaardeerd dat de aanwezige burgerwoning wordt gesloopt, waardoor er twee met elkaar gerelateerde bouwmassa's ontstaan waarbij de kerk als zelfstandig, monumentale bouwmassa in tact blijft.

De nieuwe vleugel aan de linkerzijde heeft een opbouw in massa die aan de voorzijde tot 3 bouwlagen wordt beperkt en verder terugspringt naar 5 bouwlagen. De kerk blijft daardoor voldoende zichtbaar en als markant gebouw herkenbaar.

Aan de andere zijde is het van belang de privacy van de bewoners van de Rozenhof te respecteren. Hier springt de bouwhoogte terug van 5 naar 4 bouwlagen. Er zijn hier 2 dakterrassen aanwezig die deze privacy aantasten. Het is van belang deze dakterrassen in omvang te beperken (tot de lijn van het aanliggende balkon) om inkijk in de aangrenzende appartementen van Rozenhof te voorkomen. Hieraan is voldaan.

De uitkragende balkons aan de voorzijde van de nieuwe vleugel hebben stedenbouwkundig niet de eerste voorkeur. De zichtbaarheid van de kerk wordt hierdoor immers enigszins aangetast. Echter, voor de beleving vanuit de appartementen zijn deze balkons waardevol. Stedenbouwkundig wordt deze gevel als acceptabel beoordeeld, temeer daar het hier slechts 2 uitkragende balkons betreft.

Door het behoud van de ondoorzichtige ramen in de gevel blijft de privacy voor de bewoners aan de Ringstraat gewaarborgd. Ook door het aanwezige groen wordt dit deels gecamoufleerd. Een kwaliteitsverbetering van deze groenzone aan de Ringstraat met behoud van kwalitatief groen is een vereiste. Dit zal in overleg met de omwonenden in een latere fase uitgewerkt worden.

De situering van de toegang naar de fietsenkelder aan de monumentale zijgevel van de kerk is stedenbouwkundig niet de meest logische plek. Echter, aan de buitenzijde is deze helling naar de fietsenkelder goed ingepast tussen twee bestaande uitstekende kerkbeuken en daardoor voldoende afgeschermd en uit het gevelbeeld onttrokken. Voor de inpandige ontsluiting in de centrale hal zal een goede oplossing gezocht moeten worden (binnenklimaat, tocht etc.). Dit is door een aangepaste situering verbeterd.

De fietsenstalling op het voorterrein is meer uit het zicht onttrokken en de groene voortuin is qua uitstraling en beeldkwaliteit verbeterd. Ook is er een toegangspad naar de centrale ingang toegevoegd van 1.50 m. waar nog ruimte gevonden kan worden voor twee afschermende hagen. Verder is het parkeerterrein met groene elementen verfraaid.

Het wordt bovendien gewaardeerd dat er een groen dak zal worden aangebracht op de verbindingsgang. Aangenomen wordt dat er ook zonnepanelen worden geplaatst. Ter plaatse van de binnentuin zal ruimte worden gereserveerd voor waterberging.

Stedenbouwkundig wordt geconcludeerd dat ingestemd kan worden dit planvoorstel.

Concluderend

Gelet op het bovenvermelde en bepaalde in artikel 2.10, 2.11 en 2.12 van de Wabo, zijn wij van mening dat de gevraagde omgevingsvergunning, voor:

1. het realiseren van een woon-/zorgcomplex op de locatie Komeetstraat 25A en 29 alsmede Ringstraat 5C, kadastraal bekend als Brunssum, sectie G, nummer(s) 789, 791 (ged.), 792 (ged.), 1058 en 1059;
2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden in het kader van de onder sub 1 genoemde bouwactiviteiten;

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

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 2.27 Wabo en 6.5, eerste lid, Bor is bij de toepassing van voormelde uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 januari 2024 besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft van 16 augustus 2024 tot en met 27 september 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijze tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt, waardoor de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft te gelden als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

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 zijn ondertekend.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp – omgevingsvergunning met bijbehorende stukken alsmede de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn 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 16 augustus 2024 ter inzage gelegd.

Van 16 augustus 2024 tot en met 27 september 2024 kon door eenieder een zienswijze worden ingediend tegen de ontwerp – omgevingsvergunning alsmede de ontwerp verklaring van geen bedenkingen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 250, 6440 AG te Brunssum.

Tegen de ontwerp – omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend. Deze is gedeeltelijk gegrond verklaard en heeft geleid tot een aanpassing van de situatietekening, in die zin dat de aard, omvang en locatie van het aan te planten groen is aangeduid en de uitvoering van (een deel van) de beglazing aan de zijde van de Ringstraat nader is geduid. Tevens is in voorliggende vergunning een aanvullende voorwaarde opgenomen ter borging van de realisatie en instandhouding van de groenaanplant. De zienswijze heeft evenwel geen inhoudelijke wijziging van het bouwplan tot gevolg.

Daarnaast is ambtshalve verzocht een aantal ondergeschikte tekstuele onjuistheden in de ruimtelijke onderbouwing (op pagina 13, 14, 47 en 55) en aanmeldnotitie vormvrije mer – beoordeling (par. 5.6) te verbeteren. Deze hebben evenwel geen invloed op de inhoud en strekking van de omgevingsvergunning.

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 risicoanalyse is. Het toetsingsprotocol is op 13 september 2012 in werking getreden. De wetgever heeft de technische voorschriften uit het Bouwbesluit niet gediifferentieerd 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 risicoanalyse.

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.

Besluit

De gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van:

de (her)ontwikkeling van/tot een woon-/zorgcomplex van de locatie Komeetstraat 25A en Komeetstraat 29, 6446 RH te Brunssum, alsmede Ringstraat 5C, 6446 XL te Brunssum (kadastraal bekend als Brunssum, sectie G, nummer(s) 789, 791 (ged.), 792 (ged.), 1058 en 1059).; te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)),
- Uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub b, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub c (Wabo)),

De onderstaande voorschriften/voorwaarden (bijlage 1), de gewaarmerkte bescheiden (bijlage 2) en de mededelingen (bijlage 3) onderdeel te laten uitmaken van de vergunning.

Brunssum, 18 maart 2025

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

Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed



Bijlage 1.

Voorschriften, adviezen en toelichting

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bibob – Voorschriften

In het kader van de tenuitvoerlegging van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) is om aanvullende gegevens verzocht. Deze bescheiden zijn ten tijde van de terinzagelegging van de omgevingsvergunning nog niet (compleet) ontvangen. Na (complete) ontvangst zal de inhoudelijke toets plaatsvinden. Slechts na een positieve inhoudelijke beoordeling kan tot de start van de bouwwerkzaamheden worden overgegaan. Vergunninghouder dient zo spoedig mogelijk de nog ontbrekende bescheiden aan te reiken. Indien de desbetreffende gegevens niet worden verstrekt en/of de beschikking op grond van de Wet Bibob wordt geweigerd zal tot intrekking van de voorliggende omgevingsvergunning worden overgegaan.

Bodem - Voorschriften

Vanwege het feit dat vastgestelde bodemkwaliteit deels niet voldoet aan de beoogde bestemming, dient de bodem gesaneerd te worden zodat deze geschikt is voor de beoogde bestemming. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2024 is er geen sprake meer van een BUSmelding. Hiervoor is in de plaatst gekomen: graven in de bodem boven de interventiewaarde en saneren van de bodem. Voor beide milieubelastende activiteiten is meldingsplicht en een informatieplicht vooraf en achteraf (evaluatierapportage) van toepassing (zie het Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.119 en 4.120 alsmede paragraaf 3.2.22 en 3.2.23).

Er mag niet eerder worden gestart met de bouwactiviteiten, dan nadat het bevoegd gezag is geïnformeerd over de wijze waarop een of meer sanerende maatregelen zijn getroffen, zodat de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden of bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem aannemelijk is gemaakt dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen.

Bouwen - Voorschriften

- Voor dit project gelden de eisen voor nieuwbouw zoals deze volgen uit het Bouwbesluit 2012. Dit houdt in dat de volgende isolerende waarden minimaal moeten worden gerealiseerd: wanden Rc- 3,7, vloeren Rc 4,7 en daken 6,3 m².K/W. De U-waarde van diverse ramen/deuren/kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen zijn maximaal 1,6 W/m²K.
- Voorstaande zaken uit te voeren conform BENG berekening HBA B.V..

Bouwen – Advies

- Extra oplettendheid inzake detaillering (inzake juiste isolerende waarde en voorkomen koudebruggen) is bij dit dossier tijdens de uitvoering vereist.
- In het werk samen met VT&H zal bij onduidelijke situaties met juiste oplossingen moeten worden gekomen.

Brandweer - Voorschriften

- Minstens 4 weken voor het in gebruik nemen van het gebouw dient bij de gemeente een gebruiksmelding te worden ingediend;
- Rookwerende scheidingen (of een verwijzing naar de laatste rapportage brandveiligheid van Acuro) zijn alleen weergegeven op de tekening van de begane grond. Deze gelden echter voor alle verdiepingen. De rookwerende scheidingen dienen op alle verdiepingen conform de bij deze vergunning behorende rapportage brandveiligheid van Acuro te worden uitgevoerd;
- Ervan uitgegaan dat meterkasten, doorvoeren van riolering enz. op vloerniveau brandwerend zijn afgewerkt.
- De bouwconstructie van de kerk dient een weerstand tegen bezwijken van 30 min. te bevatten;
 - De nieuwbouw dient een weerstand tegen bezwijken van 60 minuten te bevatten;
 - Voor installatie van de AOI en BMI dient een PVE aangeleverd te worden;
- In de BBL komt op korte termijn een nieuw artikel, artikel 6.15a, welke het plaatsen van scootmobielen en vergelijkbare objecten in vluchtroutes gaat regelen, dit artikel zal dit jaar van kracht worden, hier dient men ook aan te voldoen.

Brandweer - Adviezen

- Geadviseerd wordt om de brandcompartimentering in de kelder van de kerk ook op nieuwbouw te realiseren. Op deze manier wordt zo min mogelijk overlast veroorzaakt bij een (veiligheids)incident in de kelder;
- Geadviseerd wordt om de kelder ook mee te nemen in de volledige bewaking of door rookmelders welke te horen zijn voor de bewoners welke erboven wonen. Zodat een beginnende brand (elektrische fiets, scootmobiel of vergelijkbaar) vroegtijdig ontdekt kan worden.
- Geadviseerd wordt om attesten van deuren/kozijnen vooraf aan te leveren;
- Het aantal personen in de multifunctionele ontmoetingsruimte is niet weergegeven. Indien hier op enig moment meer dan 75 personen gelijktijdig aanwezig zijn, dient deze ruimte en de vluchtweg vanuit deze ruimte voorzien te zijn van noodverlichting;
- Noodverlichting is geen vereiste voor woonfuncties, maar geadviseerd wordt om wel noodverlichting toe te passen op de vluchtwegen.
- De zorgappartementen zijn woonfuncties voor zorg met als status 'Zorgclusterwoning voor zorg op afroep, in een woongebouw'. Dit betekent dat hier minimaal gedeeltelijke bewaking aanwezig moet zijn. In verband met een gelijkwaardigheid (vluchten langs beweegbare constructieonderdelen), wordt de bewaking uitgebreid naar volledige bewaking. Er worden (extra) draagbare blustoestellen geplaatst in de Rozenkranskerk, advies om minimaal 6kg/l toe te passen.

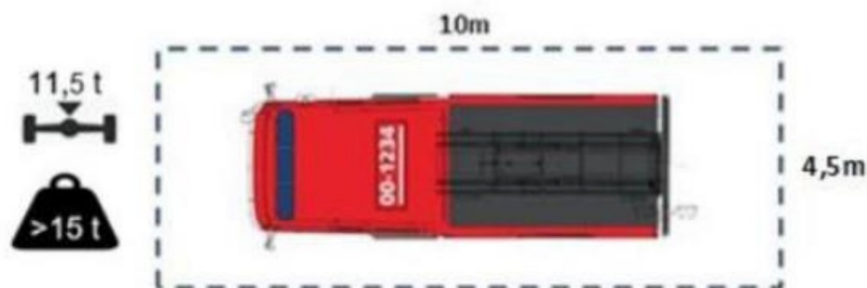
Enkele toelichtingen uit het Bouwbesluit

- Bij een zorgclusterwoning of een groepszorgwoning gaat het om een groepering van zorgcliënten in specifieke woonvormen met het oog op de professionele zorg die daar kan worden verleend. Er is sprake van een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg. De zorgaanbieder neemt daarbij ook de verantwoordelijkheid voor de brandveiligheid van de cliënt over;
- Bij een verandering van het zorgaanbod, die verzwaring van de brandveiligheidseisen tot gevolg zou hebben, is de exploitant verantwoordelijk voor het aanpassen aan deze nieuwe situatie. Maatgevend hierin is het zorgaanbod waar de exploitant zich op richt en niet de verzwaring van de zorgbehoefte van een bewoner. Wanneer het daadwerkelijk zorgaanbod zwaarder is dan het eerder door de exploitant aangegeven zorgaanbod, dan kan de exploitant die niet aan de op het zwaardere zorgaanbod afgestemde brandveiligheidseisen voldoet, zo nodig bestuurs- en/of strafrechtelijk worden vervolgd;
- Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 afdeling 6.8.

Bij een droge blusleiding wordt ervanuit gegaan dat een opstelplaats op maximaal 15m van het aansluitpunt van de droge blusleiding is gelegen zodat met één slanglengte van 20m verbinding kan worden gemaakt.

Een opstelplaats dient aan onderstaande eisen te voldoen:



Figuur 4.12: Opstelplaats TS.

Eigendom – Voorschriften

De geprojecteerde bebouwing is aan de achterzijde van de Rozenkranskerk gesitueerd op de (achter)perceelsgrens. Nu zich ter plaatse tevens vensters zullen bevinden, bestaat op dit punt in beginsel privaatrechtelijke strijdigheid, nu de aangrenzende percelen (kadastrale percelen Brunssum, sectie G, nummers 791 en 792) niet in eigendom zijn van de aanvrager/ontwikkelaar.

Thans heeft de ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten met de desbetreffende grondeigenaar. Het feit dat er nog geen definitieve overeenstemming bestaat noch de betreffende gronden zijn overgedragen staat de ontwikkeling echter (nog) in de weg.

Om die reden wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat -ter plaatse van de gedeelten waar op de erfgrans zal worden gebouwd- ofwel een strook van 2 meter in eigendom wordt verkregen of de grondeigenaar van het aangrenzende perceel expliciet schriftelijk toestemming geeft om het bouwwerk aldaar op te richten alvorens mag worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

Constructie - Voorschriften

3 Weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden dienen de volgende gegevens te worden aangeleverd en akkoord te zijn bevonden:

Een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100) voorzien van:

- De maatvoering;
- De aanduiding van het paaltype;
- Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
- Paalbelastingen (rekenwaarden);
- Detail af te hakken paalkop (steklengten);
- De plaats van de sondeerpunten;

Tekeningen en berekeningen betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie:

- De wapening van de palen;
- Het ankerplan;
- De wapening van de fundering;
- De wapening van de begane grond vloer;

De detaillering van de bovenbouw, zoals:

- de staalconstructie;
 - de betonconstructie;
 - de houtconstructie;
 - de wapening van de vloeren;
- de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen, liggers, balklagen, lateien, geveldraggers en andere bouwkundige constructies.

Berekeningen waaruit blijkt dat constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties conform NEN-EN 1990.

Uit de in te dienen stukken dient de constructieve samenhang binnen gelijksoortige en tussen verschillende soorten constructies te blijken. Het beginnen met de uitvoering van het betreffende onderdeel van het bouwwerk voordat de later ingediende gegevens door ons zijn goedgekeurd kan een reden zijn om over te gaan tot stillegging van de werkzaamheden.

Parkeren - Voorschriften

De parkeerplaatsen zoals voorzien op de bij dit besluit behorende situatietekening dienen te worden uitgevoerd conform de meest recente CROW-normen.

Stedenbouw - Voorschriften

De groenzone aan de Ringstraat dient behouden te blijven en de benodigde kwaliteitsverbetering zal in overleg met omwonenden worden ingericht.

Water – Voorschriften

Binnen de gemeente Brunssum dient voor wat betreft waterberging te worden uitgegaan van de onderstaande regels. Daarbij dient vermeld te worden dat bestaand verhard oppervlak van gebouwen waarvan aan de buitenkant niets verandert niet meegenomen hoeft te worden voor de wateropgaven. Nieuwbouw wordt wel meegenomen, ongeacht of het verhard oppervlak minder wordt dan in de bestaande toestand.

Onderstaand de algemene regels hoe om te gaan met water in bouwplannen (watertoets).

- a. De infiltratievoorziening dient een bergende capaciteit te hebben van 50 mm van het aangesloten verhard oppervlak. (5 m³ per 100 m²). In de standleidingen van de dakafvoeren dient een bladafscheider geplaatst te worden en voor de infiltratievoorziening dient een zandvang te worden aangebracht. De overloop van de infiltratievoorziening mag aangesloten worden op het gemeentelijk riool.

De leeglooptijd van de voorziening bedraagt 24 uur.

- b. Als middels het infiltratieonderzoek aangetoond wordt (ter beoordeling van de gemeente) dat de ondergrond niet geschikt is voor infiltratie dient het regenwaterriool (RWA-riool) te zijn aangesloten op een open of gesloten bergingsvoorziening met een bergende capaciteit van 50 mm van het aangesloten verhard oppervlak (5 m³ per 100 m²). In de standleidingen van de dakafvoeren dient een bladafscheider geplaatst te worden en voor de bergingsvoorziening dient een zandvang te worden aangebracht. De afvoer van de bergingsvoorziening richting gemeentelijk riool dient te worden geknepen d.m.v. een debietbegrenzer met een capaciteit van maximaal 7,2 m³/uur (2 L/sec).

De leeglooptijd van de voorziening bedraagt 24 uur.

- c. Voor het bergen van regenwater van een dak zou een groen-dak (sedumdak) tot de mogelijkheden kunnen behoren.
- d. Verhardingen dienen zodanig aangelegd te worden dat ze niet afwateren richting bebouwing en de bouwpeilen zodanig bepaald, dat bij hevige regenval (water op straat situaties) het water niet de bouwwerken in kan stromen.
- e. Het te bergen regenwater dient niet in contact te komen met uitloogbare bouwmaterialen.
- f. In gebieden waar het regenwater wordt afgekoppeld dient waar mogelijk gebruik te worden gemaakt van niet-milieubelastende gladheidbestrijding en niet-chemische onkruidbestrijding.
- g. Het afvalwater afkomstig van toiletten , spoelbakken e.d. aansluiten via het vuilwaterriool (DWA-riool) op het gemeentelijk riool. Schroputjes dienen op het vuilwaterriool te worden aangesloten.
- h. Vuilwaterriolen (DWA) uitvoeren in bruine kleur, schoonwaterriolering (RWA) aanleggen in een groene kleuren en gemengde riolen in grijs.
Voor de onderhavige ontwikkeling dient op de locatie van de wadi een infiltratie onderzoek wordt uitgevoerd. Verder dient er op de situatietekening het verloop van de riolering te worden aangegeven zodat te zien is waar de riolering op de gemeentelijke riolering wordt aangeboden. Komt er een noodoverlaat vanuit de wadi richting gemeentelijk rioleringssysteem, wordt er geknepen afgevoerd vanuit de wadi of wordt er geïnfiltreerd.

- Er dient nog op de situatietekening het verloop van de riolering te worden aangegeven waarop te zien is waar de riolering op de gemeentelijke riolering wordt aangeboden. Deze situatietekening dient te worden geaccordeerd door de gemeente alvorens met de bouwwerkzaamheden mag worden gestart;
- Op tekening dient te worden aangegeven of er een noodoverlaat vanuit de wadi richting gemeentelijk rioleringssysteem wordt gerealiseerd en of er geknepen afgevoerd wordt vanuit de wadi dan wel wordt er geïnfiltreerd.

Slopen - Voorschriften

De melding voor de sloopactiviteit moet minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden bij het bevoegd gezag (gemeente) te zijn ingediend.

Stikstof - Voorschriften

Omdat de inzet van mobiele werktuigen (soort en draaiuren) in de aanlegfase (nog) niet zeker is, zal in een later stadium (b.v. bij de definitieve keuze voor de aannemer) hier nog wel aandacht aan moeten worden besteed. Te denken valt aan een overzicht van in te zetten materieel naar soort brandstof of elektrisch en een overzicht van de prefab aan te leveren bouwelementen.

Wanneer meer dan 630 draaiuren nodig zijn met diesel aangedreven materieel, zullen opnieuw Aeries-berekeningen moeten worden uitgevoerd.

Inpassing groenaanplant – Voorschriften

Binnen het projectgebied dient binnen 6 maanden na het gereed komen van de bouwwerkzaamheden een voldoende robuuste c.q. aansluitende groenaanplant te worden aangebracht qua aard en omvang zoals aangeduid op de situatietekening 'Nieuwe Toestand' daterend van 20 november 2024, welke als bijlage 011 onderdeel uitmaakt van dit besluit. Vergunninghouder of diens rechtsopvolger is verplicht de beplanting/inpassing te beheren en duurzaam in stand te houden.

Ondergrondse restafvalcontainer – Voorschriften

In afwijking van de situatietekening die als bijlage 011 onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning dient de ondergrondse restafvalcontainer conform de detailtekening behorende bij het aanwijzingsbesluit ondergrondse restafvalcontainer Komeetstraat daterend van 7 januari 2025.

Bijlage 2.

Overige documenten

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

- 001- Aanvraagformulier, ontvangen 14-9-2023,
- 002- Situatie bestaand, ontvangen 14-9-2023,
- 003- Bestektekening, plattegrond bestaand KELDER, ontvangen 14-9-2023,
- 004- Bestektekening, plattegrond bestaand BEGANE_GROND, ontvangen 14-9-2023,
- 005- Bestektekening, plattegrond bestaand 1e-VERDIEPING-TOREN, ontvangen 14-9-2023,
- 006- Bestektekening, plattegrond bestaand DAK, ontvangen 14-9-2023,
- 007- Bestektekening, plattegrond bestaand CHALET, ontvangen 14-9-2023,
- 008- Bestektekening, doorsneden bestaand, ontvangen 14-9-2023,
- 009- Bestektekening, gevels bestaand west zuidgevel, ontvangen 14-9-2023,
- 010- Bestektekening, gevels bestaand noord-oostgevel, ontvangen 14-9-2023,
- 011- Aanvullende bescheiden, situatie, DO_100-situatie Nieuw-SITUATIE NIEUW, ontvangen 21-11-2024,
- 012- Aanvullende bescheiden, bestektekening-voorgevel NIEUW, ontvangen 17-6-2024,
- 013- Aanvullende bescheiden, bestektekening, gevels, zijgevel links NIEUW, ontvangen 15-4-2024,
- 014- Aanvullende bescheiden, bestektekening gevels, Courgegevel NIEUW, ontvangen 15-4-2024,
- 015- Aanvullende bescheiden, bestektekening, zijgevel-rechts NIEUW, ontvangen 18-10-2023,
- 016- Bestektekening, achtergevel, NIEUW, ontvangen 14-9-2023,
- 017- Aanvullende bescheiden, bestektekening, Courgegevel-zorgappartementen, NIEUW, ontvangen 18-10-2023,
- 018- Aanvullende bescheiden, bestektekening, plattegrond NIEUW-kelder, ontvangen 4-6-2024,
- 019- Aanvullende bescheiden, bestektekening, plattegrond NIEUW-begane grond, ontvangen 26-06-2024,
- 020- Aanvullende bescheiden, bestektekening, plattegrond-NIEUW-1e verdieping, ontvangen 26-06-2024
- 021- Aanvullende bescheiden, bestektekening, plattegrond-NIEUW-2e verdieping, ontvangen 26-06-2024,
- 022- Aanvullende bescheiden, bestektekening, plattegrond NIEUW-3e verdieping, ontvangen 17-6-2024,
- 023- Aanvullende bescheiden, bestektekening, plattegrond NIEUW-4e verdieping-dak, ontvangen 17-6-2024,
- 024- Aanvullende bescheiden, bestektekening, 3 kamer appartement, ontvangen 24-1-2024,
- 025- Aanvullende bescheiden, bestektekening, elektra 3 kamer, ontvangen 24-1-2024,
- 026- Bestektekening, kamer zorgappartement, ontvangen 14-9-2023,
- 027- Bestektekening, elektra kamer zorgappartement, ontvangen 14-9-2023,
- 028- Bestektekening, zorgappartement in de kerk, ontvangen 14-9-2023,
- 029- Bestektekening, zorgappartement aan de kerk, ontvangen 14-9-2023,
- 030- Aanvullende bescheiden, bestektekening, doorsneden-NIEUW-Doorsnede A-A, ontvangen 17-6-2024,
- 031- Aanvullende bescheiden, bestektekening, doorsneden-NIEUW-Doorsnede B-B, ontvangen 17-6-2024,
- 032- Aanvullende bescheiden, bestektekening, doorsneden-NIEUW-Doorsnede C-C, ontvangen 17-6-2024,
- 033- Aanvullende bescheiden, bestektekening, doorsneden-NIEUW-Doorsnede D-D, ontvangen 17-6-2024,
- 034- Aanvullende bescheiden, bestektekening, doorsneden-NIEUW-Doorsnede E-E, ontvangen 17-6-2024,

- 035- Aanvullende bescheiden, bestektekening-verticale doorsneden-verticale doorsneden-V1-V6, ontvangen 4-6-2024,
- 036- Aanvullende bescheiden, bestektekening-doorsneden V7-V8-H1, ontvangen 17-6-2024,

- 037- Begeleidend schrijven, kleur-materiaalstaat exterieur-transformatie, ontvangen 14-9-2023,
- 038- Begeleidend schrijven, kleur-materiaalstaat exterieur-uitbreiding, ontvangen 14-9-2023,
- 039- Aanvullende bescheiden, Rapportage BENG, ontvangen 11-3-2024,
- 040- Begeleidend schrijven, ruimtestaat-Daglicht, ontvangen 14-9-2023,
- 041- Begeleidend schrijven, daglicht-Treebeek, ontvangen 14-9-2023,
- 042- Begeleidend schrijven, V en G plan ontwerpfasen, ontvangen 14-9-2023_Treebeek,
- 043- Begeleidend schrijven, KLIC Levering Komeetstraat-Ringstraat, ontvangen 14-9-2023,
- 044- Aanvullende bescheiden, Rapportage MPG, ontvangen 11-3-2024.
- 045- Aanvullende bescheiden, mail intrekking kappen bomen, ontvangen 23-4-2024.
- 046- Aanvullende bescheiden, rapportage brandveiligheid, ontvangen 13-6-2024,
- 047- Aanvullende bescheiden BB ruimtestaat functies, ontvangen 24-1-2024,
- 048- Foto, afbeelding 4, ontvangen 14-9-2023,
- 049- Foto, afbeelding 5, ontvangen 14-9-2023,
- 050- Foto, afbeelding 6, ontvangen 14-9-2023,
- 051- Foto, afbeelding 7, ontvangen 14-9-2023,

- 201- Begeleidend schrijven, geluid rapport, ontvangen 14-9-2023,
- 202- Aanvullende bescheiden, mail Caubergh Huygen, ontvangen 23-2-2024,
- 203- Aanvullende bescheiden, akoestisch rapport, ontvangen 13-3-2024,
- 204- Aanvullende bescheiden, akoestisch rapport wegverkeerslawaaï, ontvangen 5-3-2024,
- 205- Aanvullende bescheiden, notitie, ontvangen 4-6-2024,

- 300- Aanvullende bescheiden, funderingsadvies, ontvangen 17-5-2024,
- 301- Begeleidend schrijven, constructief ontwerp, ontvangen 14-9-2023,
- 302- Constructietekening, Constructie plattegronden A3, ontvangen 14-9-2023,

- 400- Goede Ruimtelijke Onderbouwing Komeetstraat 25a-29 Ringstraat 5c - BRUNSSUM versie 11.0, ontvangen 24-2-2025,
- 401- NN Aanmeldnotitie m.e.r Brunssum 9.0, ontvangen 22-2-2025,
- 402- Aanvullende bescheiden, onderbouwing wadi diverse mails, ontvangen 23-2-2024,
- 403- Aanvullende bescheiden, natuurwaardenonderzoek, ontvangen 11-3-2024,
- 404- Aanvullende bescheiden, parkeerbalans, ontvangen 13-3-2024,
- 405- Aanvullende bescheiden, Raap rapport, ontvangen 11-3-2024,
- 406- Aanvullende bescheiden, milieumelding water, ontvangen 27-5-2024,
- 407- Begeleidend schrijven, bodemonderzoek, ontvangen 14-9-2023,
- 408- Begeleidend schrijven, zonnenstudie, ontvangen 14-9-2023,
- 409- Begeleidend schrijven, verkeerstoets, ontvangen 14-9-2023,
- 410- Begeleidend schrijven, parkeeronderzoek, ontvangen 14-9-2023,
- 411- Begeleidend schrijven, onderbouwing-behoefte-Wonen-zorg, ontvangen 14-9-2023,
- 412- Begeleidend schrijven, nieuwe-HWA waterberging, ontvangen 14-9-2023,
- 413- Begeleidend schrijven, brief Parkstad, ontvangen 14-9-2023,

- 500- Aanvullende bescheiden, onderzoek stikstof, ontvangen 11-3-2024,

600- Huisnummerbesluit voor het toekennen van Komeetstraat 15A tm 29R. (202519661) (1.0).

Bijlage 3.

Mededelingen

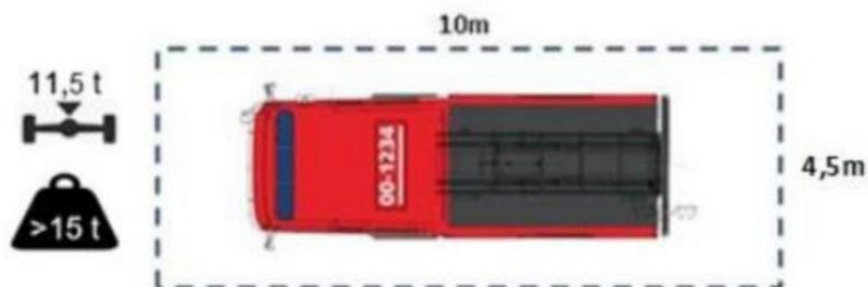
- Peil(en) en rooilijn(en), voor zover deze op de tekening zijn aangegeven, zijn aangemerkt als ontwerppeilen. Definitieve peilen en rooilijnen worden van gemeentewege uitgezet en aangegeven. Hiervoor dient u tijdig een afspraak te maken met de gemeentelijke landmeter. De vergunninghouder is er verantwoordelijk voor dat er tijdig over peilen en rooilijnen overeenstemming wordt bereikt met de Gemeente Brunssum.
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken;
 - b. indien gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - c. 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 gereedmelden 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.

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten dient te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 afdeling 6.8.

Bij een droge blusleiding wordt ervanuit gegaan dat een opstelplaats op maximaal 15m van het aansluitpunt van de droge blusleiding is gelegen zodat met één slanglengte van 20m verbinding kan worden gemaakt.

Een opstelplaats dient aan onderstaande eisen te voldoen:



Figuur 4.12: Opstelplaats TS.



Zienswijzennota

Behorende bij (ontwerp)omgevingsvergunning ‘Woon-/zorgcomplex Komeetstraat/Ringstraat te Brunssum’

Gemeente Brunssum
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Datum 18 maart 2025

Inhoud

1.	Algemeen.....	3
2.	Gevolgte procedure.....	3
3.	Ingediende zienswijze.....	4
4.	Ontvankelijkheid zienswijze.....	4
5.	Weergave en reactie op ingediende zienswijze.....	4
6.	Conclusie.....	8

1. Algemeen

De (ontwerp)omgevingsvergunning heeft betrekking op de herontwikkeling van de Rozenkranskerk inclusief de daarbij behorende nieuwbouw aan de Komeetstraat/Ringstraat te Brunssum. Met het planvoornemen wordt voorzien in de realisatie van 39 seniorenappartementen en 40 zorgappartementen. Het plangebied is gesitueerd in Treekbeek en kadastraal bekend als Brunssum, sectie G, nummer(s) 789, 791 (ged.), 792 (ged.), 1058 en 1059.

2. Gevolgde procedure

Op 15 mei en 13 september 2023 hebben aan de hand van een stedenbouwkundige opzet een tweetal bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. Vervolgens is op 14 september 2023 de formele omgevingsvergunning aangevraagd. Gedurende het aanvraagtraject is meermaals contact geweest tussen de ontwikkelaar, de bewonersgroep 'Ringstraat e.o.', het Buurtnetwerk West en de gemeente over de voortgang van de te verlenen omgevingsvergunning.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een (ontwerp)omgevingsvergunning waarover in het kader van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wettelijk vooroverleg gevoerd met de Provincie Limburg. Naar aanleiding daarvan zijn door laatstgenoemde opmerkingen geplaatst ten aanzien van het aspect 'natuur' (noodzaak van vervolgonderzoek ten aanzien van vleermuizen en nadere duiding betreffende de effecten op c.q. voor (het foerageergebied van) de huismus en de gierzwaluw). Er heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden ten aanzien van vleermuizen hetgeen uiteindelijk heeft geresulteerd in een omgevingsvergunning van gedeputeerde staten van de provincie Limburg voor een flora- en fauna-activiteit. Daarnaast heeft onderling overleg tussen de provinciaal ecooloog en de ecologisch adviseur van ontwikkelaar duidelijkheid verschaft aangaande -de afwezigheid van negatieve effecten voor- de overige hierboven genoemde beschermde diersoorten.

Conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 15 augustus 2024 in het gemeenteblad (2024, 355814) en via de landelijke website [www.overheid.nl](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-335814.html) bekend gemaakt dat de (ontwerp)omgevingsvergunning voor de bouw/realisatie van 39 seniorenappartementen en 40 zorgappartementen, inclusief de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, het besluit dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ter inzage ligt¹. Daarbij is aangegeven dat de genoemde documentatie van 16 augustus 2024 tot en met 27 september 2024 ter inzage ligt. De bekendmaking is overigens op 23 augustus 2024 gerectificeerd nu in de oorspronkelijke bekendmaking abusievelijk een onjuiste IMRO-codering was opgenomen.

Een ieder kon gedurende de inzagetermijn schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar maken ten aanzien van de (ontwerp)omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. De (ontwerp)omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken zijn gedurende de genoemde periode van terinzagelegging beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening

¹ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-335814.html> en <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-365304.html>

www.ruimtelijkeplannen.nl². Daarnaast konden de stukken gedurende de openingstijden worden ingezien bij de Gemeentewinkel aan het Lindeplein 1 te Brunssum.

3. Ingediende zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging van de (ontwerp)omgevingsvergunning 'Woon-/zorgcomplex aan de Komeetstraat/Ringstraat te Brunssum' is een zienswijze kenbaar gemaakt door:

1.

reclamant 1.

4. Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze van **reclamant 1** tegen de (ontwerp)omgevingsvergunning is op 11 september 2024 ontvangen en daarmee tijdig ingediend c.q. kenbaar gemaakt.

5. Weergave en reactie op ingediende zienswijze

De zienswijze van reclamant 1, die naast een aantal zienswijzen ook vragen bevat, kan samengevat als volgt worden weergegeven:

- a. *doordat op de bouwtekeningen het type c.q. de transparantie van de toe te passen beglazing niet wordt benoemd, is de privacy van de bewoners aan de Ringstraat onvoldoende gewaarborgd.*

Reactie

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) begrijpt dat het behoud van een zekere mate van privacy voor u en andere omwonenden van groot belang is. Naar aanleiding van uw zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar waarbij ook vertegenwoordiging van de gemeente aanwezig was.

Tijdens dit overleg is besproken dat helder (lichtdoorlatend) isolerend glas zal worden toegepast met een matte folie aan twee zijden ter borging van privacy van zowel bewoners als omwonenden. Dit is ook verwerkt op een aangepaste tekening (definitief ontwerp nieuwe toestand, wijzigingsdatum 20 november 2024). Deze tekening zal bij de definitief te verlenen omgevingsvergunning worden toegevoegd, waardoor de feitelijke uitvoering conform deze tekening geborgd is.

Ook ten aanzien van het aan te planten groen is op laatstgenoemde tekening specifiek aangegeven welke aard van beplanting (haag en leilinden) in welke hoogte (variërend van 60-200 cm) zal worden aangepast. Aan de omgevingsvergunning zal bovendien een voorwaarde worden verbonden om te

² Planidentificatienummer: NL.IMRO.0899.OVAPPKOMEETSTR2529-ON01.

borgen dat de groene aanplant conform de betreffende tekening wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gelaten.

Middels bovengenoemde aanpassing van de betreffende tekening alsmede de borging in de vergunningvoorwaarden is er volgens het college geen sprake (meer) van een onevenredige belangen aantasting van de privacy van omwonenden.

- b. het behoud van groen draagt volgens reclamant bij aan een goed woon- en leefklimaat alsmede de privacy van de bewoners. De vraag wordt gesteld op welke wijze in de benodigde groenaanplant wordt voorzien.*

Reactie

Zie bovenstaande reactie op de zienswijze onder punt a.

- c. daarnaast is volgens reclamant onduidelijk welk type en RAL-kleur zonwerking wordt aangebracht aan de gevels van het woon-/zorgcomplex.*

Reactie

Aangaande de zonwering merkt het college op dat op de tekeningen van de gevelaanzichten voor de materialisatie en kleurstelling wordt verwezen naar de desbetreffende overzichten (kleur- en materialisatietaal). Hierin staat beschreven dat de screens en zonweringen ter plaatse van de raamkozijnen worden uitgevoerd in de kleur 'ombergrijs' (RAL 7022).

De uitval- en screenzonweringen staan naar het oordeel van het college dan ook voldoende duidelijk omschreven in bovengenoemde documenten.

Ten overvloede merkt het college nog op dat de plaatsing van zonweringen, indien deze later zouden worden geplaatst en geen onderdeel vormen van de aanvraag omgevingsvergunning, op grond van artikel 2.29, aanhef en onder f van het Besluit bouwwerken leefomgeving zonder omgevingsvergunning aangebracht zouden kunnen worden. Het is dan ook positief dat de zonweringen thans op de geveltekeningen zijn opgenomen en de beoordeling ook hier betrekking op heeft.

- d. ook vraagt reclamant zich af op welke wijze (bodem)beschermde maatregelen worden genomen indien de grond ter plaatse van de verontreiniging niet wordt verwijderd of gereinigd.*

Reactie

Betreffende het aspect 'bodem' is de volgende voorwaarde opgenomen in de (ontwerp)omgevingsvergunning:

'Er mag niet eerder worden gestart met de bouwactiviteiten, dan nadat het bevoegd gezag is geïnformeerd over de wijze waarop een of meer sanerende maatregelen zijn getroffen, zodat de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden of bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem aannemelijk is gemaakt dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen'.

De ontwikkelaar dient dan ook voor de start van de bouwactiviteiten aan te tonen dat de bodem voldoet aan de voor de beoogde functie voorgeschreven kwaliteit. Door de ontwikkelaar is zowel

tijdens het gesprek naar aanleiding van voorliggende zienswijze als per e-mail bevestigd dat de kleinschalige verontreiniging binnen het plangebied zal worden gesaneerd door verwijdering die zal plaatsvinden voorafgaand aan de benodigde sloopwerkzaamheden.

Van andere (bodem)beschermde maatregelen zal bij een juiste uitvoering van de benodigde saneringswerkzaamheden dan ook geen sprake zijn.

- e. door reclamant wordt gevraagd te bevestigen dat de benodigde funderingswerkzaamheden worden verricht via boringen. Indien sprake is van 'heien' brengt dit namelijk trillingshinder met zich mee.*

Reactie

Dit betreft een uitvoeringsaspect. Door de ontwikkelaar is zowel tijdens het gesprek naar aanleiding van voorliggende zienswijze als per e-mail bevestigd dat de funderingswerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw gaat plaatsvinden door middel van boorpalen en in het kerkgebouw gewerkt zal worden met buispalen. Dergelijke boorpalen en buispalen kunnen trillingsarm worden geplaatst.

De ontwikkelaar zal een aanspreekpunt organiseren voor eventuele vragen of klachten uit de buurt tijdens de realisatiefase. Mocht er, ondanks bovengenoemde funderingsmodaliteiten, onverhoopt sprake zijn van een onevenredige mate van overlast, kunt u zich wenden tot dit aanspreekpunt.

- f. daarnaast stelt reclamant dat er binnen een termijn van zes maanden nadat uit parkeertellingen blijkt dat er ter plaatse sprake is van een objectief tekort ontwikkelaar alsnog 20 extra parkeerplaatsen dient te realiseren.*

Reactie

Ten aanzien van het aspect 'parkeren' is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en een tweetal ontwikkelaars met bouwplannen binnen de 'Kop van Treebeek'. Hierin is bepaald dat van de totale parkeerbehoefte voor de betreffende ontwikkelingen in (appartementen Horizonstraat 75 en het woon-/zorgcomplex aan de Komeetstraat/Ringstraat), conform de vigerende gemeentelijke Parkeernota, 98 parkeerplaatsen. Hierbij wordt ten aanzien van 20 parkeerplaatsen in beginsel gebruik gemaakt van bestaande parkeergelegenheid binnen het openbaar gebied op maximaal 100 meter afstand van de ontwikkeling(en).

In artikel 7 van de 'parkeerovereenkomst' is afgesproken dat de ontwikkelaar van voorliggend bouwplan onder voorwaarden, bij een ernstige afwijking van de parkeerdruk, alsnog extra parkeerplaatsen, met een maximum van 20, dient te realiseren.

Om te bepalen of er sprake is van structurele tekorten, zal in ieder geval een half jaar na afronding van het bouwplan een evaluatie plaatsvinden, waarbij tevens de omwonenden worden betrokken. Afhankelijk van de aard en ernst van het eventuele parkeertekort dient het bevoegd gezag de ontwikkelaar binnen 1.5 jaar na deze eerste evaluatie te vorderen om over te gaan tot de realisatie van de benodigde extra parkeerplaatsen.

Uiteraard zal er -bij structurele en toerekenbare tekorten- zo spoedig mogelijk de ontwikkelaar erop worden gewezen dat hij gestand dient te doen aan de overeenkomst. Of deze ook binnen zes maanden na de vaststelling van het eventuele tekort worden gerealiseerd is afhankelijk van meerdere thans nog onbekende omstandigheden (denk aan een al dan niet bestaande vergunningplicht,

eigendomsverhoudingen, beschikbaarheid materiaal en personeel etc.). Uitgangspunt van de gemeente is en blijft dat het mogelijk tekort aan parkeerplaatsen zo spoedig mogelijk zullen worden aangelegd conform de afspraken in artikel 7 van de parkeerovereenkomst.

- g. *ook vraagt reclamant zich af hoe de nulmeting in het kader van eventuele bouwschade in zijn werk gaat.*

Reactie

Het college vermeldt op deze plaats allereerst dat de nulmeting bij initiatieven van derden niet wordt uitgevoerd door/namens de gemeente, maar door/namens de ontwikkelaar. Laatstgenoemde laat deze, uitgaande van de antwoorden zijnerzijds, uitvoeren door de assuradeur van de aannemer. Deze nulmeting wordt voorafgaand aan de uitvoerende werkzaamheden uitgevoerd bij woningen die zijn gelegen binnen een straal van 100 meter van de projectlocatie. De betreffende bewoners zullen schriftelijk worden benaderd. Van de meting wordt een proces-verbaal opgesteld, mede onderbouwd door middel van fotomateriaal.

- h. *ten aanzien van bouwverkeer stelt reclamant dat dit niet via de Ringstraat dient te verlopen en dat de gemeente -zo nodig- aanvullende verkeersmaatregelen dient te nemen.*

Reactie

Het uitgangspunt is dat het bouwverkeer in beginsel niet via de Ringstraat zal verlopen. De voorkeursroute voor het bouwverkeer zal middels bebording worden aangeduid. Desalniettemin is niet volledig te voorkomen dat bouwverkeer de voorkeursroute incidenteel negeert. Ook zal ten behoeve van aanpassingen aan de Ringstraat alsmede het hovenierswerk aldaar transportbewegingen met zich meebrengen. Deze zullen evenwel tijdig door/namens de ontwikkelaar worden gecommuniceerd.

Indien er onverhoopt oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de Ringstraat door bouwverkeer en dit onevenredige overlast met zich meebrengt, kunt u zich allereerst wenden tot de contactpersoon c.q. directievoerder van de ontwikkelaar/ontwikkeling. Indien ook dit niet resulteert in een bevredigende oplossing, kan contact worden opgenomen met de gemeente om te bezien of aanvullende verkeerskundige maatregelen mogelijk en noodzakelijk zijn.

- i. *reclamant wenst bovendien dat bouwactiviteiten vooraf door de projectleider aan de bewoners worden gecommuniceerd en dat ook een terugkoppeling plaatsvindt over eventueel geconstateerde problemen.*

Reactie

Dit betreft een uitvoeringsaspect. Door de ontwikkelaar is toegezegd dat -al dan niet bij monde van de directievoerder- transparant wordt gecommuniceerd over de ophanden zijnde bouwactiviteiten en dat laatstgenoemde bij problemen rechtstreeks benaderbaar is.

- j. *reclamant stelt de vraag wanneer het BLVC – plan zal worden gedeeld.*

Reactie

Door de ontwikkelaar is gecommuniceerd dat het BLVC-plan uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de start van de (nieuw)bouwwerkzaamheden wordt aangeleverd.

- k. tot slot stelt reclamant dat niet elke verkeersdeelnemer handelt conform de gewijzigde verkeerssituatie aan de Ringstraat, zijnde eenrichtingsverkeer ter hoogte van de Ringstraat 8-28. Vermoed wordt dat met name ouders die hun kroost naar school brengen en pakketbezorgers het betreffende verbod met regelmaat negeren.

Reactie

Ten aanzien van het al dan niet naleven van een verkeersverbod (eenrichtingsverkeer) aan de Ringstraat merkt het college op dat dit losstaat van de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Desondanks zal dit onderdeel van de zienswijze worden opgevat als 'melding' en onder de aandacht worden gebracht van zowel de buitengewoon opsporingsambtenaren als de verkeerskundige. Er zal worden gezien of de verkeerssituatie ter plaatse voldoende duidelijk is aangegeven. Mocht dit het geval zijn en blijft het negeren van het betreffende verbod voortduren waardoor mogelijk overlast of verkeersonveilige situaties ontstaan, vragen wij u dit te melden bij de gemeente en/of de politie.

6. Conclusie

In de voorgaande paragraaf is de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld. De zienswijze van reclamant wordt deels gegrond verklaard. Na aanpassing van het definitief ontwerp en de borging van de groene aanplant/inpassing in de vergunningvoorwaarden is het college evenwel van mening dat de belangen van reclamant voldoende zijn geborgd en het bouwplan in lijn is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.