

Verzonden: 20 juni 2024

Nummer : 0899202348363

Bouwkosten : € n.t.b.

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 3 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Weller Wonen, Spoorplein 43, 6411 NZ te Heerlen.

Het betreft het bouwen van 15 levensloopbestendige woningen

De aanvraag gaat over de locatie Prinses Beatrixstraat, Prinses Irenestraat en Prinses Margrietstraat, kadastraal bekend sectie Brunssum, Sectie D, nummers 362 (ged.), 618 (ged.), 620 (ged.) en 2068 (ged.).

De aanvraag heeft betrekking op de volgende 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)),
- Kappen (artikel 2.2, lid 1, aanhef, sub g Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0899202348363.

Bouwen en strijdig gebruik

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).

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 vigerende bestemmingen "Wonen" en "Tuin" van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum, 1e herziening";
- het bouwplan niet voldoet aan de vigerende bestemming "Waarde – Archeologie 4" van het ter plaatse geldende facetbestemmingsplan "Thematische herziening archeologie".

Activiteit: 'Het gebruik van gronden/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'

Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "Centrum, 1e herziening" (hierna: het bestemmingsplan) en kent de bestemmingen "Wonen", "Verkeer" en "Tuin". Daarnaast is het facetbestemmingsplan "Thematische herziening archeologie" (hierna: het facetbestemmingsplan) van kracht. Binnen dit facetbestemmingsplan heeft de locatie grotendeels de bestemming "Waarde – Archeologie 4" en gedeeltelijk de bestemming "Waarde – Archeologie 5". De aanvraag voor het realiseren van 15, levensloopbestendige woningen (nieuwbouw) met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen is getoetst aan de vigerende bestemmingsregels. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Strijdigheid oprichten grondgebonden nieuwbouwwoningen, bijgebouwen en erfafscheidingen met de bestemming "Wonen"

In artikel 15.1 van het bestemmingsplan is de bestemmingsomschrijving voor gronden/bouwwerken met de bestemming "Wonen" opgenomen. In dit artikel is, voor zover relevant, in de aanhef en onder sub a bepaald dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' bestemd zijn voor het bestaande aantal gestapelde woningen.

Verder zijn in artikel 15.2.1 van het bestemmingsplan (bouw)regels opgenomen ten behoeve van het oprichten van hoofdgebouwen. In dit artikel is, voor zover relevant, bepaald dat:

- a. het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' aan twee zijden minimaal 3 meter dient te bedragen
- c. op gronden met een naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens (hoeksituaties) de voorgevelrooilijn van de aan die weg gelegen bebouwing niet mag worden overschreden;
- d. per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- f. het aantal bouwlagen mag niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
- g. een bouwlaag een maximale hoogte heeft van 3,2 m;
- h. de inhoud van een grondgebonden woning minimaal 225 m³ en maximaal 1000 m³ is;

Daarnaast zijn in artikel 15.2.3 van het bestemmingsplan (bouw)regels opgenomen ten behoeve van bijbehorende bouwwerken. Conform artikel 1.27 van het bestemmingsplan kan echter enkel sprake zijn van bijbehorende bouwwerken als sprake is van een bestaand hoofdgebouw.

Tot slot zijn in artikel 15.2.4 van het bestemmingsplan (bouw)regels opgenomen ten behoeve van het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde (zonder dak). In dit artikel is in de aanhef en onder a, bepaald dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter mag bedragen.

Nu het bouwplan voorziet in:

- de oprichting van 15 grondgebonden levensloopbestendige nieuwbouwwoningen, welke gedeeltelijk buiten het bouwvlak zijn geprojecteerd en waarvan de hoogte van de bouwlagen gedeeltelijk het maximum van 3.20 meter overschrijdt;
- de oprichting van bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken, terwijl thans geen sprake is van een of meerdere bestaande hoofdgebouw(en);
- de oprichting van erfafscheidingen en tuinmuren tot maximaal 2.26 meter;

is het plan voor wat betreft de activiteiten "Bouwen" en "Gebruik" strijdig met de hierboven genoemde bestemmingsregels.

Strijdigheid oprichten grondgebonden nieuwbouwwoningen, bijgebouwen en erfafscheidingen binnen de bestemming "Tuin"

In artikel 12.1 van het bestemmingsplan is de bestemmingsomschrijving voor gronden/bouwwerken met de bestemming "Tuin" opgenomen. In dit artikel is in de aanhef en onder sub a bepaald dat de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd zijn voor tuinen. Krachtens artikel 12.2.1, aanhef en onder a alsmede artikel 12.2.2 van deze bestemming is ter plaatse qua bebouwing enkel het oprichten van een erker toegestaan alsmede bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een maximale bouwhoogte van 1 meter toegestaan.

Nu het plan voorziet in het oprichten van hoofd- en bijgebouwen in het kader van het gebruik ten behoeve van "Wonen" alsmede betrekking heeft op het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2.26 meter is het plan voor wat betreft de activiteiten "Bouwen" en "Gebruik" strijdig met deze bestemmingsregels.

Strijdigheid oprichten grondgebonden nieuwbouwwoningen, bijgebouwen en erfafscheidingen binnen de bestemming "Waarde – Archeologie 4"

In artikel 5 en 6 van het facetbestemmingsplan zijn de bestemmingsomschrijvingen, bouwregels en regels ten behoeve van het uitvoeren van werken of werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde opgenomen binnen de bestemmingen "Waarde – Archeologie 4" en "Waarde – Archeologie 5".

Voor zover het plan is gesitueerd binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" van het facetbestemmingsplan bestaat er strijdigheid met artikel 5.2.1 en 5.2.2 en geldt er een vergunningplicht voor het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden ex. artikel 5.4.1 en 5.4.2 van het facetbestemmingsplan, nu de bodemingreep een omvang kent van 2.965m² en dus groter is dan 2.500m² (de maximale omvang van de ter zake doende uitzonderingsgronden).

Afwijkingsmogelijkheid activiteiten "Bouwen" en "Strijdig gebruik" alsmede de vergunningplicht voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde

Het vigerende bestemmingsplan biedt 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 dubbelbepanning '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 bovendien archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de bovengrond verstoord is en Bt-horizonten ontbreken. Mede vanwege het relatief beperkte oppervlak buiten de bebouwing (ca. 2400 m²), dat bovendien versnipperd is, wordt de kans dat ter plaatse archeologische resten aanwezig zijn als laag ingeschat. Derhalve wordt verder archeologisch onderzoek niet zinvol geacht.

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten buiten de bebouwing evenwel niet volledig kan worden uitgesloten, zal er wel een voorwaarde aan de vergunning worden verbonden ter borging van de mogelijke archeologische waarden indien sprake is van toevalsvondsten.

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.

Aandachtspunt is evenwel dat een procedure hogere grenswaarden (wegverkeerslawaaai) dient te worden doorlopen in het kader van het betreffende (bouw)plan (vgl. artikel 83 Wet geluidhinder). Deze procedure verloopt via separate besluitvorming, maar het (ontwerp)besluit vaststelling hogere grenswaarden zal gelijktijdig met de onderhavige (ontwerp)omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

Stedenbouwkundige afweging

De 15 grondgebonden woningen zijn gelegen aansluitend aan de bestaande bebouwing aan de Prinses Margrietstraat, Prinses Beatrixstraat en de Prinses Irenestraat. De woningen zijn levensloopbestendig ingericht met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Sommige woningen hebben 2 volledige bouwlagen, andere woningen hebben een beperkte 2^e bouwlaag met nog eens 2 of 3 slaapkamers. Alle woningen hebben een eigen tuin.

De woningaantallen in dit plangebied zijn al opgenomen in de plaatselijke woningbouwprogrammering. Een aanvraag naar de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering Parkstad is niet noodzakelijk.

Aan de openbare weg zijn de benodigde parkeerplaatsen gesitueerd. Op grond van de parkeernorm volgend uit 'Parkeernota Brunssum 2022' (1,6 parkeerplaats per woning) zijn er 24 parkeerplaatsen benodigd. Er zijn 24 parkeerplaatsen voorzien, zodat het planvoorstel voldoet aan de parkeernorm.

Op het grondgebied van aanvrager zijn infiltratievoorzieningen gesitueerd voor de plaatselijke waterberging. Ook worden er zonnepanelen op de daken geplaatst.

De doodlopende straat in het verlengde van de Prinses Margrietstraat zal afgesloten worden voor gemotoriseerd verkeer en alleen nog voor langzaam verkeer toegankelijk zijn. Hierdoor is er meer ruimte voor groenvoorzieningen en parkeermogelijkheden.

Met uitzondering van een stenen tuinmuur aan de Prinses Margrietstraat zijn alle andere perceelafscheidings in een groene uitvoering vormgegeven dan wel in een open gaashekwerk met klimbeplanting of in een haagvorm.

Stedenbouwkundig is vereist dat een tuinafscheiding wordt gerealiseerd bij de meest zuidelijk gelegen woning in blok 2. Vanwege het ter plaatse aanwezige ontsluitingspad is voor de naastgelegen bestaande woningen hier een erfafscheiding noodzakelijk.

De meeste bestaande bomen zijn ingepast waardoor het groene karakter nog verder wordt versterkt. Deze groene uitstraling van het gebied zal gewaarborgd moeten blijven in de openbare ruimte. Geadviseerd wordt te kijken naar duurzame groene oplossingen voor de voortuinen, door deze onder andere te begrenzen met kniehoge hagen. Daarnaast wordt geadviseerd om de parkeervoorzieningen door hagen omgeven om het geheel een aantrekkelijke groene uitstraling te geven.

Concluderend kan stedenbouwkundig worden ingestemd worden dit planvoorstel, waarbij wel een perceelafscheiding tussen de meest zuidelijk gelegen woning van blok 2 en de aangrenzende bestaande woning nodig wordt geacht.

Kapactiviteit

De aanvraag heeft mede betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (kapactiviteit). Artikel 2.18 van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts verleend of geweigerd kan worden op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening. Dit betreft Bomenverordening van gemeente Brunssum de relevante verordening.

Op grond van artikel 1.2, lid 1, van de Bomenverordening gemeente Brunssum is het verboden zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders houtopstanden te vellen of te doen vellen die eigendom zijn van de gemeente Brunssum of op perceelsniveau zijn aangeduid op de Bomenkaart. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.2 van de Bomenverordening gemeente Brunssum kan op grond van lid 2 van laatstgenoemd artikel worden geweigerd in het belang van:

- natuur- en milieuwaarden;
- landschappelijke- en ecologische waarden;
- de cultuurhistorische waarden;
- waarden voor stads- en dorpschoon;
- waarden voor de leefbaarheid;
- de beeldbepalende waarden;
- monumentale waarden.

Overwegingen

Uit de ingewonnen adviezen bij de afdeling Publieksdiensten (vergunningen) en de afdeling Openbare Ruimte (groen) van 20 juni 2024 is het volgende gebleken:

De aanvrager geeft aan dat één boom, zoals aangeduid in paragraaf 5.8 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing gekapt dient te worden wegens een geplande woningbouwontwikkeling. Herplant zal plaatsvinden middels inrichting van de openbare ruimte.

Overwegende dat:

- de voorziene kap is getoetst aan de regels van de ruimtelijke ordening;
- er geen beschermde status voor de boom is opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum, 1^e herziening"
- de boom is gesitueerd binnen waardevolle en/of beeldbepalende bomen en groenstructuren;
- de afdeling Openbare Ruimte een zorgvuldige afweging heeft gemaakt over het kappen van de boom alsmede over de herplant ter compensatie van de te kappen boom;
- de kap noodzakelijk is voor een woningbouwproject ten behoeve van levensloopbestendige woningen (sociale woningbouw) waar thans een grote behoefte naar is binnen de gemeente Brunssum;
- deze woningbehoefte als een zwaarwegend maatschappelijk belang kan worden gekwalificeerd;
- bij de planvorming getracht is zoveel mogelijk bomen in het plangebied te behouden;
- bij de bouwactiviteiten conform het 'handboek bomen 2022' dient te worden gehandeld ter bescherming van de stam en de wortels van de bomen die blijven staan;
- dat aanvrager in de ruimtelijke onderbouwing heeft aangegeven middels een boomeffectanalyse in kaart wordt gebracht welke beschermingsmaatregelen dienen te worden genomen
- in het plangebied meerdere bomen zullen worden geplant;
- er een herplantplicht wordt opgelegd om in ieder geval één boom van de eerste grootte terug te planten met een minimale dwarsdoorsnede van 25-30 centimeter;
- in plaats van de hierboven genoemde herplantplicht ook kan worden gekozen voor de storting van € 1.500,- in het gemeentelijk bomenfonds, zodat elders -door de gemeente- een naar waarde vergelijkbare boom kan worden herplant.

Gezien het bovenstaande de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "kappen" (artikel 2.2, lid 1, aanhef, sub g Wabo en artikel 1.2, lid 1 Bomenverordening gemeente Brunssum 2010) verleend voor de in paragraaf 5.8 van de ruimtelijke onderbouwing genoemde boom.

Concluderend

Gelet op het bovenvermelde en bepaalde in artikel 2.10, 2.11 en 2.18 van de Wabo, zijn wij van mening dat de gevraagde omgevingsvergunning, voor:

1. het bouwen van 15 levensloopbestendige woningen, met bijbehorende bijgebouwen en erfafscheidingen en tuinmuren;
2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden in het kader van de onder sub 1 genoemde bouwactiviteiten;
3. het kappen van de in paragraaf 5.8 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing boom;

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 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 sub 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Het 'bouwen of anderszins toevoegen van maximaal 10 woningen' is opgenomen in bovengenoemde lijst. Nu ter plaatse in de bestaande situatie reeds 18 woningen planologisch mogelijk waren, wordt middels voorliggende vergunning niet voorzien in een (planologische) toevoeging van meer dan 10 woningen.

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 is ondertekend.

Zienswijzen

De aanvraag ende ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond het bepaalde in artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrechten afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 juni 2024 ter inzage gelegd.

Van 25 juni 2024 tot en met 6 augustus 2024 kan door eenieder een zienswijze worden ingediend tegen de ontwerpbeschikking 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 een ieder 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:

1. het bouwen van 15 levensloopbestendige woningen, met bijbehorende bijgebouwen en erfafscheidingen en tuinmuren;
2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden in het kader van de onder sub 1 genoemde bouwactiviteiten;
3. het kappen van de in paragraaf 5.8 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing boom;

op de locatie Prinses Beatrixstraat, Prinses Irenestraat en Prinses Margrietstraat, kadastraal bekend sectie Brunssum, Sectie D, nummers 362 (ged.), 618 (ged.), 620 (ged.) en 2068 (ged.) 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)),
- Kappen (artikel 2.2, lid 1, aanhef, sub g Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

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

Brunssum, 20 juni 2024

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

Hoofd afdeling Publieksdiensten,
J.A.B. Suzenaar-Hocks

Bijlage 1.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Archeologie

Vanwege het feit dat de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig kan worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen dient bij bodemversturende activiteiten waarbij archeologische waarden (sporen en/of vondsten) worden aangetroffen, terstond melding te worden gemaakt bij de gemeente Brunssum (regioarcheoloog Parkstad) of de Minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016.

Stedenbouw

Bij de meest zuidelijk gelegen woning in blok 2 dient vanwege het ter plaatse aanwezige ontsluitingspad een tuinafscheiding te worden gerealiseerd. De overige erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd als gaashekwerk van 1.80m hoog met hedera.

Waterhuishouding

- a. Het regenwater van nieuw te bouwen bouwwerken in bouwplannen dient te worden opgevangen en hergebruikt, of in de bodem te worden geïnfiltreerd. Hiervoor dient een infiltratieonderzoek uitgevoerd te worden op de locatie van de geplande infiltratievoorziening en op de diepte waar ook daadwerkelijk wordt geïnfiltreerd (kan eventueel samen uitgevoerd worden met het bodemonderzoek).

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. 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.
- d. Het te bergen regenwater dient niet in contact te komen met uitlogbare bouwmaterialen.

- e. In gebieden waar het regenwater wordt afgekoppeld dient waar mogelijk gebruik te worden gemaakt van niet-milieubelastende gladheidsbestrijding en niet-chemische onkruidbestrijding.
- f. Het afvalwater afkomstig van toiletten , spoelbakken e.d. aansluiten via het vuilwaterriool (DWA-riool) op het gemeentelijk riool. Schroobputjes dienen op het vuilwaterriool te worden aangesloten.
- g. Vuilwaterriolen (DWA) uitvoeren in bruine kleur, schoonwaterriolering (RWA) aanleggen in een groene kleuren.
- h. Bij eventueel gebruik van drainage leidingen in het bouwplan dient deze als volgt uitgevoerd te worden:
 - dubbelwandige PE-STRABUSIL-buizen, type TS, toepassen. Inwendig glad, waarvan 61 % van de omtrek is geperforeerd. Minimale inwendige diameter 150 mm. De buizen omhullen met polypropyleenvezels type 450 µm.
 - Verder dient in dit bouwplan de peilen van de woningen 50cm hoger te worden aangelegd dan de straat omdat het bouwplan is gelegen in een potentiële wateroverlast locatie.

Binnen de gemeente Brunssum zijn infiltratiekratten op gemeentegrond niet toegestaan in verband met onderhoud en vervuiling.

Er dient aangegeven te worden hoeveel verhard oppervlak in dit plan zit en wat de inhoud van de berging is en wat voor een bergingssysteem wordt toegepast;

Het vuilwaterriool in de woningen dient onder 45 graden te worden aangesloten op de stroomrichting van de afvoerleiding in de woning. Op verschillende plaatse is dit 135 graden, dit geeft snel verstoppingen;

Constructie

De volgende gegevens dienen ten laatste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden – met inbegrip van prefabricage buiten de bouwplaats – te worden ingediend: 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;
- De palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen).

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 fundering;
- de wapening van de palen;
- de wapening van de begane grond vloer;
- de detaillering van de bovenbouw, zoals:
- de staalconstructie;
- de betonconstructie;
- de wapening van de vloeren;
- de vloerafscheidingen, liggers, balklagen, lateien, geveldragers 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.

Kappen

1. Bij de bouwactiviteiten dient conform het 'handboek bomen 2022' te worden gehandeld ter bescherming van de stam en de wortels van de bomen die blijven staan;
2. Er geldt een herplantplicht om (in ieder geval) een boom van de eerste grootte terug te planten met een minimale dwarsdoorsnede van 25-30 centimeter;
3. In plaats van de onder punt 2 genoemde herplantplicht kan ook worden gekozen voor de storting van € 1.500,- in het gemeentelijk bomenfonds, zodat elders -door de gemeente- een naar waarde vergelijkbare boom kan worden herplant.

Bijlage 2.

Overige documenten

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

- 001- Aanvraagformulier, ontvangen 3-10-2023,
 - 002- Aanvullende bescheiden, situatie, ontvangen 6-3-2024,
 - 003- Aanvullende bescheiden, bestektekening blok-1 plattegronden, ontvangen 6-3-2024,
 - 004- Aanvullende bescheiden, bestektekening blok-1 aanzichten-doorsnedes, ontvangen 6-3-2024,
 - 005- Aanvullende bescheiden, bestektekening blok-2 plattegronden, ontvangen 6-3-2024,
 - 006- Aanvullende bescheiden, bestektekening blok-2 aanzichten doorsnedes, ontvangen 6-3-2024,
 - 007- Aanvullende bescheiden, bestektekening blok-3 overzicht, ontvangen 6-3-2024,
 - 008- Aanvullende bescheiden, bestektekening blok-4 plattegronden, ontvangen 6-3-2024,
 - 009- Aanvullende bescheiden, bestektekening blok-4 aanzichten doorsnedes, ontvangen 6-3-2024,
 - 010- Aanvullende bescheiden, bestektekening details, ontvangen 6-3-2024,
 - 011- Bestektekening, bouwbesluit, ontvangen 3-10-2023,
 - 012- Begeleidend schrijven, MPG, LL hoek met opbouw, ontvangen 3-10-2023,
 - 013- Begeleidend schrijven, MPG, LL hoek volledige verdieping, ontvangen 3-10-2023,
 - 014- Bestektekening, blok1 plattegronden, ontvangen 3-10-2023,
 - 015- Begeleidend schrijven, BENG, ontvangen 3-10-2023,
 - 016- Begeleidend schrijven, kleurenschema, ontvangen 3-10-2023,
 - 017- Begeleidend schrijven, checklist veilig onderhoud, ontvangen 3-10-2023,
 - 018- Begeleidend schrijven, VG-plan, ontvangen 3-10-2023,
 - 019- Aanvullende bescheiden, Aeriusberekening, ontvangen 24-4-2024,
 - 019A- Aanvullende bescheiden, projectberekening aanlegfase, ontvangen 12-4-2024,
 - 019B- Aanvullende bescheiden, projectberekening gebruiksfase, ontvangen 12-4-2024,
 - 020- Aanvullende bescheiden, waterdoorlatendheidsonderzoek, ontvangen 24-4-2024,
 - 021- Aanvullende bescheiden, ecologisch onderzoek 2020, ontvangen 24-4-2024,
 - 022- Aanvullende bescheiden, ecologisch onderzoek 2024, ontvangen 24-4-2024,
 - 023- Aanvullende bescheiden, archeologisch onderzoek, ontvangen 24-4-2024,
 - 024- Begeleidend schrijven, energieprestatie, ontvangen 3-10-2023,
 - 025- Begeleidend schrijven, toelichting, ontvangen 3-10-2023,
 - 026- Aanvullende bescheiden, bestektekening, bouwplaatsinrichting, ontvangen 8-4-2024,
 - 027- Aanvullende bescheiden, kleurenschema, ontvangen 9-4-2024,
 - 028- Aanvullende bescheiden, energieprestatie, ontvangen 24-4-2024,
 - 029- Aanvullende bescheiden, bestektekening bouwbesluit, ontvangen 6-3-2024,
 - 030- Aanvullende bescheiden, verkennend bodemonderzoek, ontvangen 24-4-2024,
-
- 101- Begeleidend schrijven, ontwerpadvies fundering, ontvangen 3-10-2023,
 - 102- Aanvullende bescheiden, constructieberekening, ontvangen 21-3-2024,
 - 103- Aanvullende bescheiden, blok-1, plattegronden, constructief, ontvangen 21-3-2024,
-
- 201- Begeleidend schrijven, rapport onderzoek geluidwering gevels, ontvangen 3-10-2023,
 - 202- Aanvullende bescheiden, rapport onderzoek wegverkeerslawaai (20793.008 D3), ontvangen 17-06-2024,
 - 203- Rapport onderzoek industrielawaai (20793.007 D3), ontvangen 17-06-2024
 - 204- Aanvullende bescheiden, onderzoek geluidswering gevels, ontvangen 24-4-2024,

- 205- Rapport onderzoek geluid warmtepompen (20793.007 D3), ontvangen 17-06-2024,
- 301- Aanvullende bescheiden, Ruimtelijke Onderbouwing, ontvangen 19-06-2024
- 302- Aanvullende bescheiden, BUS-melding, ontvangen 24-4-2024,
- 404- Huisnummerbesluit t.z.t.
- 501- Aanvullende bescheiden, logboek sanering, ontvangen 24-4-2024

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 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.