

Verzonden: 10 september 2024

Nummer : 22493 / 202262261

Bouwkosten

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 4 december 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van

Het betreft het bouwen van 11 appartementen.

De aanvraag gaat over de locatie, kadastraal bekend als Brunssum, Sectie B, nummer 3675 en plaatselijk bekend als Rumpenerstraat 6, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 8, 8A, 8B, 8C en 8D.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, aanhef, lid 1, sub a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo))
- Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (artikel 2.1, aanhef, lid 1, sub c (Wabo)) (uitgebreide procedure).

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 22493.

Bouwen en strijdig gebruik

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).

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 bestemming “Gemengd – 2” van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Centrum 1^e herziening”;
- het bouwplan voldoet aan het facetbestemmingsplan ‘Thematische herziening archeologie’.

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

Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Centrum 1^e herziening’ en is binnen dit plan bestemd tot ‘Gemengd – 2’. De aanvraag voor het nieuw bouwen van een elftal appartementen is getoetst aan de vigerende bestemmingsregels, dit wordt hieronder nader toegelicht.

Strijdigheid (niet bestaand) wonen op de begane grond

In artikel 7.1 van het bestemmingsplan ‘Centrum 1^e herziening’ is de bestemmingsomschrijving voor gronden/bouwwerken met de bestemming Gemengd – 2 opgenomen. In dit artikel onder h is het volgende bepaald:

“De voor ‘Gemengd - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- h. bestaand wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis gebonden beroepen.”*

Op de begane grond is op dit moment geen sprake van bestaand wonen, derhalve is het plan strijdig met deze bestemmingsregel.

Strijdigheid hoofdgebouw (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak

Het hoofdgebouw wordt deels buiten het bouwvlak opgericht. Dit is strijdig met de bouwregel volgend uit artikel 7.2.1, aanhef en onder a van het bestemmingsplan ‘Centrum 1^e herziening’:

“Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.”*

Het bouwvlak kent een diepte van 15 meter. Het hoofdgebouw, inclusief het trappenhuis en de lift, heeft een diepte van circa 19,7 meter. Het voorgaande leidt tot een overschrijding van 4,7 meter.

Strijdigheid woningtoevoeging

In artikel 7.2.1, aanhef en onder c is bepaald dat het aantal woningen in het hoofdgebouw niet groter mag zijn dan het huidige aantal:

“Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- c. per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan.”*

Ook in de specifieke gebruiksregels met betrekking tot strijdig gebruik is in artikel 7.5.1, aanhef en onder b bepaald dat woningtoevoegingen kwalificeren als strijdig gebruik:

“Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- b. woningsplitsing, nieuwbouw van woningen of het anderszins toevoegen van een woning (bijvoorbeeld kamerverhuur) met uitzondering van vervangende nieuwbouw van een woning.”*

Het (bouw)plan resulteert in een toename met 7 woningen. Dit is in strijd met bovengenoemde bestemmingsregel (bouwregel) en kwalificeert tevens als strijdig gebruik in de zin van bovengenoemde gebruiksregel.

Strijdigheid aantal bouwlagen

Het (bouw)plan resulteert in een bouwwerk met 4 bouwlagen. Dit is strijdig met artikel 7.2.1, aanhef en onder e van het bestemmingsplan:

“Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' maximaal de ter plaatse aangeduide bouwhoogte geldt.”*

In casu is bepaald dat het maximaal toegestane aantal bouwlagen 3 is. Dit maximum wordt dus met één bouwlaag overschreden.

Strijdigheid oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

In de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Gemengd – 2' van bestemmingsplan 'Centrum 1^e herziening' is geldt krachtens artikel 7.2.3, aanhef en onder b een maximaal oppervlak van 70m² aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw:

“Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- b. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 70 m².”*

Het (bouw)plan voorziet in 122m² aan bijbehorende bouwwerken. Dit leidt dus tot een overschrijding van het hierboven bepaalde met 52m².

Afwijkingsmogelijkheden

Ten aanzien van bovengenoemde strijdigheden is het niet mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan 'Centrum 1^e herziening' op basis van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Ook de kruimelgevallenregeling uit artikel 4 van bijlage II uit het Besluit omgevingsrecht biedt deze mogelijkheid niet.

Planologische medewerking is 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.

Op 10 oktober 2023 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. 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 (wegverkeerslawaai) 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 besluit vaststelling hogere grenswaarden zal gelijktijdig met de onderhavige omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

Stedenbouwkundig afweging

De aanvraag voor het voorliggende (bouw)plan voorziet in vervangende nieuwbouw ter plaatse van het voormalige Bristol pand aan de Rumpenerstraat 6-8. Aldaar zijn 11 appartementen geprojecteerd: 3 appartementen per bouwlaag op 1^e, 2^e en 3^e bouwlaag en 2 penthouses op de 4^e bouwlaag.

Vanwege het hoogteverschil tussen achterzijde en voorzijde van bijna één verdieping is een extra bouwlaag ter plaatse stedenbouwkundig acceptabel. Bovendien is er aan de voorzijde sprake van een set-back, waardoor de gootlijn van de nevengelegen panden visueel op vrijwel gelijke hoogte doorloopt. Door de nieuwe invulling krijgt het aanwezige straatbeeld een duidelijke opwaardering voor wat betreft de beeldkwaliteit.

De inbreiding zal tevens een verbetering van de leefbaarheid met zich mee zal brengen. Door sloop van een deel van de winkelruimte ontstaat er meer lucht en ruimte aan de achterzijde van het bouwplan. Door het aanbrengen van groene (klim)beplanting wordt daarnaast de algehele aanblik vergroend. Dit komt de woonkwaliteit ten goede en is bovendien gunstig ten aanzien van hittestress.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er dan ook geen beletselen om medewerking te verlenen aan het (bouw)plan in kwestie.

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 2.27 Wabo en 6.5, eerste lid, Bor is bij de toepassing van voormelde uitgebreide procedure tevens een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 12 juni 2023 besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor dit (bouw)plan af te geven.

Tevens heeft de gemeenteraad besloten dat deze ontwerp verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden gekwalificeerd indien tegen de betreffende ontwerp verklaring geen zienswijzen worden ingediend. Nu zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen achterwege zijn gebleven, heeft deze te gelden als een definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

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, de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken en de verklaring van geen bedenkingen zijn op grond het bepaalde in artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 29 december 2023 in ter inzage gelegd.

Van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 kan door eenieder een zienswijze worden ingediend tegen de ontwerpbeschikking en de verklaring van geen bedenkingen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 250, 6440 AG te Brunssum.

Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingekomen. Deze zienswijze heeft evenwel geen aanleiding gegeven om de vergunning alsnog te weigeren. In de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen is een samenvatting van de ingediende zienswijze inclusief het standpunt van de gemeente daaromtrent opgenomen.

Inwerkingtreding

Op 10 september 2024 is besloten om de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen. Omdat op de aanvraag om omgevingsvergunning op basis van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, treedt deze op grond van artikel 6.1, tweede lid, sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, als bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht.

Toetsingsprotocol bouwplannen gemeente Brunssum

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

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

Legitimatie

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

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

Besluiten:

1. De gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van 11 appartementen, locatie Rumpenerstraat 6, 8 A, 8 B, 8 C en 8 D te verlenen voor de activiteiten:
 - Bouwen (artikel 2.1, aanhef, lid 1, sub a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)),
 - Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (artikel 2.1, aanhef, lid 1, sub c Wabo),

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

Brunssum, 10 september 2024

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

Hoofd afdeling Publieksdiensten



Rechtsbescherming

Iedere belanghebbende kan in beroep gaan tegen dit besluit. Wilt u in beroep gaan? Dien dan een beroepschrift in bij de rechtbank Limburg binnen 6 weken na de verzenddatum van het besluit.

Het beroepschrift stuurt u naar:
Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond.

Ook kunt u digitaal beroep indienen via loket.rechtspraak.nl. U moet hiervoor in het bezit zijn van een DigiD.

In het beroepschrift schrijft u:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift stuurt;
- met welk besluit u het niet eens bent;
- waarom u het daarmee niet eens bent;
- uw handtekening;
- of u in aanmerking wilt komen voor een vergoeding van uw kosten, als uw beroep gegrond wordt verklaard.

Spoedeisend belang

Ook als u in beroep gaat, mag het besluit al worden uitgevoerd. Wilt u dat juist voorkomen en heeft u daarvoor een spoedeisend belang? Dan kunt u een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank Limburg. Hoe u dat doet leest u op: rechtspraak.nl.

Meer informatie

Wilt u meer informatie? Lees dan de folder "Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid" op: rijksoverheid.nl

Bijlage 1.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Verkeer [REDACTED]

- Minimaal 6 weken vóór start werkzaamheden zal, los van deze vergunningsaanvraag, door aanvrager, een tijdelijke verkeersmaatregel aangevraagd moeten worden (en akkoord te zijn bevonden voor start werkzaamheden).

Constructie [REDACTED]

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de volgende constructiegegevens te worden aangeleverd:

- 1- Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volente onderdelen:
 - Bodemonderzoek tenminste bestaande uit voldoende sonderingen (NEN-EN 1997-2) ;
 - Berekening van de draagkracht van de ondergrond (druk- en trekpalen) ;
- 2- Een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100) voorzien van:
 - De aanduiding van het paaltype;
 - Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - Detail af te hakken paalkop (steklengten);
 - De plaats van de sondeerpunten;
 - De palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen).
- 3- 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, liggers, balklagen, lateien, geveldraggers en andere bouwkundige constructies.

Waterhuishouding

Uiterlijk 3 weken vóór de start van de werkzaamheden dienen de volgende zaken uitgewerkt aangereikt te zijn en akkoord te zijn bevonden;

- De berekening van de werkelijke berging van water in het hele plan. Dit is thans nog niet bepaald. Wat is de holle ruimte van de grindpalen? Hoeveel wordt hierin geborgen? Hoe diep worden de grindpalen geboord? Hoeveel water kan er geborgen worden in het infiltratieriool? Wordt ook nog elders water geborgen? En wat is de K waarden op de diepte waar werkelijk op geïnfiltreerd wordt?
- Duidelijkheid over de toegang van het infiltratie riool (waar zitten de inspectieputten?) zodat het infiltratieriool ook gereinigd kan worden. In de inspectieput kan dan ook de terugslagklep geplaatst worden voor de aansluiting van de overlaatleiding richting gemeentelijk riool, zodat het vuilwater niet in de infiltratie riool kan lopen.

Bouwen algemeen

- Er wordt aangegeven dat er niet dieper dan 40cm gegraven wordt en er een niet groter oppervlakte dan 250 m2 bewerkt zal gaan worden. De constructie wordt dus gebouwd op de bestaande vloer/fundering. Indien deze manier van bouwen wordt gewijzigd zal er i.h.k.v. archeologie, constructie én bodem verdere aanvulling/onderzoeken vereist zijn.
- Houd rekening met de afvoer van grond en de benodigde kwaliteitsgegevens in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

Geluid

- In de entreeruimte zal een geluidabsorberend plafond dienen te worden aangebracht.

Bijlage 2.

Overige documenten

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

- 001- Aanvraagformulier, ontvangen 4-12-2022,
 - 002- Begeleidend schrijven, aanvraagformulier 16-2-2021, ontvangen 4-12-2022,
 - 003- Aanvullende bescheiden bestektekening, plattegronden-verdieping 1-2, ontvangen 12-7-2023,
 - 004- Aanvullende bescheiden, bestektekening, plattegronden-verdieping 2-3, ontvangen 12-7-2023,
 - 005- Aanvullende bescheiden, bestektekening, gevels, ontvangen 12-7-2023,
 - 006- Aanvullende bescheiden, bestektekening, doorsnedes, ontvangen 12-7-2023,
 - 007- Aanvullende bescheiden, bestektekening, bouwbesluit, ontvangen 12-7-2023,
 - 008- Aanvullende bescheiden, bestektekening, technische plattegronden, ontvangen 12-7-2023,
 - 009- Aanvullende bescheiden, bestektekening, details, ontvangen 12-7-2023,
 - 010- Aanvullende bescheiden, situatie, ontvangen 12-7-2023,
 - 011- Begeleidend schrijven, BENG-rapport, ontvangen 4-12-2022,
 - 012- Begeleidend schrijven, energielabel App-1, ontvangen 4-12-2022,
 - 013- Begeleidend schrijven, energielabel App-2, ontvangen 4-12-2022,
 - 014- Begeleidend schrijven, energielabel App-3, ontvangen 4-12-2022,
 - 015- Begeleidend schrijven, energielabel App-4, ontvangen 4-12-2022,
 - 016- Begeleidend schrijven, energielabel App-5, ontvangen 4-12-2022,
 - 017- Begeleidend schrijven, energielabel App-6, ontvangen 4-12-2022,
 - 018- Begeleidend schrijven, energielabel App-7, ontvangen 4-12-2022,
 - 019- Begeleidend schrijven, energielabel App-8, ontvangen 4-12-2022,
 - 020- Begeleidend schrijven, energielabel App-9, ontvangen 4-12-2022,
 - 021- Begeleidend schrijven, energielabel App-10, ontvangen 4-12-2022,
 - 022- Begeleidend schrijven, energielabel App-11, ontvangen 4-12-2022,
 - 023- Begeleidend schrijven, berekening-positie 1, ontvangen 4-12-2022,
 - 024- Begeleidend schrijven, berekening-positie 2, ontvangen 4-12-2022,
 - 025- Aanvullende bescheiden, stikstofonderzoek, ontvangen 25 juli 2024,
 - 026- Aanvullende bescheiden, AERIUS-berekening realisatiefase, ontvangen 25 juli 2024,
 - 027- Aanvullende bescheiden, AERIUS-berekening gebruiksfase, ontvangen 25 juli 2024,
 - 028- Begeleidend schrijven, GEO bodemonderzoek, 4-12-2022,
 - 029- Begeleidend schrijven, bouwplaatsinrichting, ontvangen 4-12-2022,
 - 030- Aanvullende bescheiden, MPG-rapport, ontvangen 12-7-2023,
 - 031- Aanvullende bescheiden, fotos-belendingen, ontvangen 12-7-2023,
 - 032- Aanvullende bescheiden, infiltratieriool, ontvangen 12-7-2023,
 - 033- Aanvullende bescheiden, notitie-brandoverslag, ontvangen 12-7-2023,
 - 034- Aanvullende bescheiden, reactie-ontvankelijkheid, ontvangen 12-7-2023,
 - 035- Huisnummerbesluit voor het toekennen van Rumpenerstraat 6 tm 8D (202448032) (1.0),
 - 036- Huisnummerbesluit voor het intrekken van Rumpenerstraat 6, 8A, 8B, 8C en 8D. (202448030),
-
- 101- Constructietekening, fundering, ontvangen 4-12-2022,
 - 102- Constructietekening, begane grond, ontvangen 4-12-2022,
 - 103- Constructietekening, 1e verdiepingsvloer, ontvangen 4-12-2022,
 - 104- Constructietekening 2e verdiepingsvloer, ontvangen 4-12-2022,
 - 105- Constructietekening 3e verdiepingsvloer, ontvangen 4-12-2022,

106- Constructietekening, dakvloer, ontvangen 4-12-2022,
107- Constructietekening wanden-aanzichten, ontvangen 4-12-2022,
108- Begeleidend schrijven, constructie-uitgangspunten, ontvangen 4-12-2022,
109- Aanvullende bescheiden, kelders-belendingen, ontvangen 12-7-2023,

201- Begeleidend schrijven, geluid-warmtepomp, ontvangen 4-12-2022,
202- Aanvullende bescheiden, toelichting-geluidwering-gevel, ontvangen 12-7-2023,
203- Aanvullende bescheiden, akoestisch-onderzoek-gevelbelasting, ontvangen 12-7-2023,
204- Aanvullende bescheiden, memo-cumulatieve-geluidbelasting, ontvangen 12-7-2023,
205?

401- Aanvullende bescheiden, ruimtelijke onderbouwing, ontvangen 5 september 2024,
402- Aanvullende bescheiden, besluitvlak, ontvangen 12-7-2023,
403- Aanvullende bescheiden, uitgangspunten, ontvangen 12-7-2023,
404- Zienswijzennota omgevingsvergunning Rumpenerstraat 6-8,
405- Aanvullende bescheiden, quickscan ecologische waarden, ontvangen 17 mei 2024.

Bijlage 3.

Mededelingen

- Advies brandweer: complex te voorzien van een niet-openbare primaire bluswatervoorziening die voldoet aan de gestelde capaciteitseisen als bedoeld in het uitgangspunten document bluswater van brandweer Zuid-Limburg.
- T.z.t. scheidt een sloopmelding in te dienen.
- 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 ons digitale loket, www.brunssum.nl, onder het item 'omgevingsvergunning, start- en gereedmelding'. 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 de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Brunssum. 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 in verbinding te stellen met de gemeente (045-5278623)."
- 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.



Nota van Zienswijzen

Behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning Rumpenerstraat 6-8 te Brunssum

**Gemeente Brunssum
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
Afdeling Publieksdiensten
Datum 6 september 2024**

Inhoud

1. Algemeen.....	3
2. Gevolgde procedure.....	3
3. Ingediende zienswijze	5
4. Ontvankelijkheid zienswijze	5
5. Weergave en reactie op ingediende zienswijze	5
6. Conclusie	7
7. Wijzigingen ten opzichte van ontwerp - omgevingsvergunning	7

1. Algemeen

Op 4 december 2022 is door de rechtspersoon [REDACTED] een aanvraag ingediend strekkende tot het oprichten van een appartementencomplex met 11 appartementen aan de Rumpenerstraat 6-8d te Brunssum. Het ter plaatse bestaande (voormalige Bristol) pand zal ten behoeve van de realisatie van het betreffende appartementencomplex worden geamoveerd.

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Centrum, 1^e herziening' zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Brunssum op 14 april 2025. Thans maakt het bestemmingsplan van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Brunssum.

Binnen het zojuist genoemde plan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Gemengd – 2'. Ter plaatse is -voor zover relevant voor het voorliggende bouwplan- enkel bestaand wonen toegestaan en hoofdbebouwing in 3 bouwlagen. Nu het bouwplan voorziet in nieuwe hoofdbebouwing in 4 bouwlagen ten behoeve van appartementen/wooneenheden, dient te worden geconcludeerd dat het bouwplan niet als passend kan worden gekwalificeerd binnen het geldende juridisch-planologisch kader.

2. Gevolgde procedure

Nu de aanvraag dateert van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is op de betreffende aanvraag de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht van toepassing (zie artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet).

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan biedt geen (toereikende) binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om het bouwplan planologisch mogelijk te maken. Ook de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' ex. artikel 2.1, lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, ten tweede van de Wabo in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Bor biedt in casu geen afwijkingsmogelijkheid, nu het bouwplan voorziet in nieuwe hoofdbebouwing.

Om bovenstaande reden is door het college van burgemeester en wethouders van Brunssum de uitgebreide procedure in de zin van artikel 2.1, lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a ten derde van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgestart.

Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Daaruit volgt dat het onderhavige bouwplan in lijn is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Ingevolge artikel 2.27, eerste lid van de Wabo in samenhang met artikel 6.5, derde lid van het Bor is bovendien een verklaring van geen bedenkingen (hierna: 'VVGB') van de gemeenteraad noodzakelijk. De gemeenteraad van Brunssum heeft op 12 juni 2023 een ontwerp-VVGB verleend. Indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-VVGB -hetgeen in casu het geval is- geldt deze als definitieve VVGB.

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 28 december 2023 in het gemeenteblad (2023, 559301) en via de landelijke website **www.overheid.nl** bekendgemaakt dat de omgevingsvergunning, het bijbehorende besluit hogere grenswaarden en de verklaring van geen bedenkingen als ontwerp ter inzage liggen¹.

Daarbij is aangegeven dat de genoemde ontwerp-besluiten en ontwerp-verklaring met ingang van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage liggen. Een ieder kon gedurende de inzage termijn schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar maken ten aanzien van deze ontwerp-besluiten en/of ontwerp-verklaring.

De betreffende documenten zijn, inclusief de daarbij behorende bijlagen, gedurende de genoemde periode van terinzagelegging beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening **www.ruimtelijkeplannen.nl**² en/of het DSO (**www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/**). Daarnaast konden de stukken gedurende de openingstijden worden ingezien bij de Gemeentewinkel aan het Lindeplein 1 te Brunssum.

¹ <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/gmb-2023-559301.html>

² Planidentificatienummer: NL.IMRO.0899.OVGRUMPENERSTR6-ON01

3. Ingediende zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging is ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning één zienswijze kenbaar gemaakt door:

1. Het college van gedeputeerde staten van Limburg, postbus 5700, 6202 MA te Maastricht, schriftelijke zienswijze ontvangen op 8 februari 2024, zaaknummer 202383924, **reclamant**.

4. Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijzen van **reclamant** is tijdig ingediend c.q. kenbaar gemaakt en voldoet aan de daaraan gestelde wettelijke (indienings)vereisten.

5. Weergave en reactie op ingediende zienswijze

De **zienswijze van reclamant** kan samengevat als volgt worden weergegeven:

- a. in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerp-besluit is niet afdoende toegelicht hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de provinciale belangen c.q. instructieregels. Thans wordt namelijk een motivatie ten aanzien van de aspecten klimaatadaptatie en na-ijlende effecten van de steenkoolwinning gemist. Dit geldt ook voor enkele verwijzingen alsmede een nadere borging en toelichting van de passendheid van het woningbouwinitiatief binnen het kader zoals omschreven in artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg.*

Reactie

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van een 11-tal appartementen aan de Rumpenerstraat 6-8d te Brunssum is in paragraaf 4.2 getoetst aan zowel de Omgevingsverordening Limburg 2014 als de Omgevingsverordening Limburg 2021. Ten tijde van het opstarten van de planologische procedure en de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning was de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog van kracht. Om die reden is het initiatief getoetst aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 en is tevens een doorkijk gegeven naar de passendheid binnen de Omgevingsverordening Limburg 2021.

In het kader van de stelselherziening per 1 januari 2024 is de toetsing aan het provinciale beleid geactualiseerd en resteert enkel de toetsing aan de Omgevingsverordening Limburg 2021. Het college van burgemeester en wethouders volgt reclamant in de stelling dat, hoewel getoetst, de mate van motivatie/onderbouwing hiervan, met name ten aanzien van de provinciale instructieregels voor verbetering vatbaar is.

Om die reden is naar aanleiding van de door reclamant ingediende zienswijze paragraaf 4.2.2 en 4.2.3 van de onderbouwing, waar de toetsing aan de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL) aan bod komt, aangepast en is uitgebreid ingegaan op de aspecten klimaatadaptatie (art. 3.5 (OvL), na-ijlende effecten steenkoolwinning (art. 12.12 OvL) alsmede wonen (art. 12.1 OvL).

Klimaatadaptatie

In het kader van het aspect 'klimaatadaptatie' is in de betreffende paragraaf nader ingegaan op duurzaamheid (geen gasaansluiting, goede isolatie), de gevolgen van het bouwplan qua droogte/hitte alsmede de omgang met c.q. infiltratie van hemelwater. Tevens is getoetst aan de kaart 'Omgevingswaarden Wateroverlast' (Omgevingsverordening Limburg 2021 / Atlas Limburg).

Na – ijlende effecten steenkoolwinning

Tevens is in de ruimtelijke onderbouwing nader getoetst en beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning. Getoetst is aan de rapportage 'Na-ijlende gevolgen steenkoolwinning Zuid-Limburg, d.d. 31 augustus 2016', opgesteld door de TU Delft en IHS in opdracht van het ministerie van Economische Zaken. Hieruit is gebleken dat het projectgebied weliswaar is gelegen binnen het concessiegebied van de voormalige mijn Emma, maar dat ter plaatse geen sprake is van een risicoklasse die constructieve/stabiliserende maatregelen noodzakelijk maakt. Het plangebied is daarnaast ook niet gelegen in de nabijheid van drempels of verzakkingen noch binnen het invloedsgebied van de nabijgelegen geologische (Feldbiss)breuk.

Wonen

Tot slot de instructieregel op het gebied van 'wonen'. Ten aanzien van de passendheid van het initiatief binnen de provinciale Omgevingsvisie alsmede de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte (inclusief de daarbij behorende regionale afstemming) is thans een verwijzing opgenomen naar de betreffende paragrafen waar deze aspecten aan bod komen. Hetzelfde geldt voor de opname van het plan in de Plancapaciteitsmonitor. Bovendien is concreet benoemd dat de appartementen binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dienen te worden gerealiseerd en dat een en ander middels een anterieure overeenkomst is geborgd. In paragraaf 4.3.3 is tevens nader omschreven dat het -uitgezonderd de twee geprojecteerde penthouses- handelt om middenhuur.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende is het college van mening dat middels de verrichte aanpassingen/aanvullingen voldaan is aan de provinciale instructieregels en is gemotiveerd dat de betreffende ontwikkeling niet indruist tegen provinciale belangen.

- b. ook merkt reclamant op dat de conclusie in paragraaf 6.5.2 van de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van soortenbescherming niet kan worden gebaseerd op de enkele toetsing aan de Effectindicator Soorten dan wel de actuelere Beschermde Soortenindicator. Om de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning te kunnen beoordelen dient een ecologische quickscan plaats te vinden en zo nodig nader natuurwaardenonderzoek.*

Reactie

Het college onderschrijft de zienswijze van reclamant op dit punt. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de initiatiefnemer door Ecolyrium een 'Quickscanonderzoek ecologische waarden' laten uitvoeren (nummer 24-1663, d.d. 2 mei 2024).

Uit dit onderzoek, dat onderdeel uitmaakt van de definitieve omgevingsvergunning en ter afstemming ambtelijk is voorgelegd aan en akkoord is door de provincie Limburg (d.d. 22 mei 2024), blijkt dat effecten op broedvogels (al dan niet met jaarrond beschermde nesten), rust- en verblijfplaatsen en/of foerageergebieden en primaire vliegroutes van vleermuizen alsmede overige soorten en vaatplanten zijn uit te sluiten.

Gezien het bovenstaande is nader natuurwaardenonderzoek noch een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit in casu noodzakelijk. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de uitvoerbaarheid vanuit het oogpunt van ecologische belangen niet in het gedrang is.

6. Conclusie

In de voorgaande paragraaf is de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld. De zienswijze van relamant wordt gegrond verklaard en heeft geleid tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwplan van 11 appartementen aan de Rumpenerstraat 6-8d te Brunssum.

7. Wijzigingen ten opzichte van ontwerp - omgevingsvergunning

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van 11 appartementen aan de Rumpenerstraat 6-8d te Brunssum (202262261) gewijzigd. Het betreft de volgende paragrafen:

- Paragraaf 4.2.2 is geactualiseerd naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en is aangevuld voor wat betreft de toetsing aan de relevante provinciale instructieregels;
- Paragraaf 4.3.3 is aangevuld met een nadere toelichting ten aanzien van de Plancapaciteitsmonitor en de categorie huurwoningen;
- Paragraaf 6.5 is geactualiseerd naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is aangevuld met de resultaten van de uitgevoerde 'Quickscan ecologische waarden' en de AERIUS-berekeningen zijn, ten gevolge van een actuele(re) release van de AERIUS-calculator, geactualiseerd.

Bovenstaande wijzigingen van de ruimtelijke onderbouwing hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het bouwplan c.q. de (ontwerp-)omgevingsvergunning.