

Verzonden: 18 juli 2024

Nummer : 202343283
Bouwkosten : € n.t.b.

ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 15 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED]

Het betreft het verbouwen van een winkelruimte (naar 4 woningen) en de nieuwbouw van 16 appartementen inclusief het aanleggen van een in- uitrit.

De aanvraag gaat over de locatie, kadastraal bekend als Brunssum, sectie C, nummer 6356, 6611, 5208 6126, 6127, 6407, 6408, 5863, 5861, 6658, 6657, 6656, 6355 en plaatselijk bekend als Schildstraat 54, Gerbaldusstraat 9X001 t/m 9X024 te Brunssum (huisnummers volgen later via huisnummerbesluit, bij definitieve beschikking).

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.
- Uitweg ingevolge artikel 2.2, lid 1, aanhef, sub e (Wabo) juncto artikel 2:12, lid 1, van de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Brunssum (Apv).

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202343283.

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).

Bouwen en strijdig gebruik

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, Wonen – 1, Groen en Verkeer" van de ter plaatse geldende beheersverordening "Woongebied 2e herziening" en facetbeheersverordening "Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren";

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

Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van de beheersverordening Woongebied 2e herziening en kent de bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Groen en Verkeer.

Strijdigheid toevoegingen woningen in bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Verkeer en Groen

Op grond van artikel 8.1.1 (bestemming Gemengd) en artikel 18.1.1 (bestemming Wonen-1) is enkel bestaand wonen toegestaan.

Artikel 8.3.3 en artikel 18.4.4 bepalen dat het toevoegen van woningen niet is toegestaan.

Ook binnen de bestemmingen Verkeer (artikel 16) en Groen (artikel 9) zijn woningen niet toegestaan, zowel voor wat betreft bouwen als gebruik.

Strijdigheid bouwen woningen zonder bouwvlak in bestemming Wonen – 1

Artikel 18.2.3 bepaalt dat het hoofdgebouw, waar in dit geval sprake van is, binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Er is ter plaatse echter geen bouwvlak aanwezig.

Op de locatie is de facetbeheersverordening “Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren” van toepassing (vastgesteld op 12 december 2023). Hierin is in artikel 4.3 bepaald dat artikel 18.2.3 sub e als volgt wordt gewijzigd: “woningssplitsing, het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden en nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw van een woning is niet toegestaan”. Aangezien in dit geval sprake is van nieuwbouw van woningen, is hier ook sprake van strijdigheid.

Afwijkingsmogelijkheid

Hoewel de woningen in de bestaande bouw zouden kunnen worden gerealiseerd middels de reguliere procedure, door het toepassen van de kruimelgevallenregeling uit artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht, kan de totale ontwikkeling niet middels de reguliere procedure worden gerealiseerd. De strijdigheden met betrekking tot het ontbreken van de bouwvlakken, in combinatie met het toevoegen van de woningen kunnen alleen worden opgeheven door middel van het volgen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, waarbij een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is.

Naar de mening van het college voorziet de aanvraag om een omgevingsvergunning hierin (middels het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing) en kan de vergunning op basis daarvan voor wat betreft de planologische afweging in beginsel worden verleend.

Beperkte verantwoording groepsrisico Externe Veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het aspect Externe Veiligheid bekeken. Ter plaatse is op een afstand van 10 meter buisleiding, Z-503-01 deel 1, gelegen. Het betreft een aardgasleiding (NEN 3650) van de Gasunie, die de brandbare stof methaan vervoert. De buisleiding heeft een uitwendige diameter van 324 mm en een maximale werkdruk van 4.000 kPa. Deze risicobron brengt een hittestralingsscenario met zich mee, door een mogelijke fakkelbrand.

In de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is hierop ingegaan, waarbij onder andere is verwezen naar de uitgevoerde CAROLA-berekening.

Uit deze resultaten blijkt dat voor de buisleiding zowel in de huidige als toekomstige situatie het groepsrisico lager is dan de oriënterende waarde (OW), zelfs lager dan 0,1 X OW. De planvorming leidt wel tot een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico.

De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (fakkelbrandscenario) worden meegenomen in deze beperkte verantwoording van het groepsrisico, waarover het college een besluit dient te nemen.

De Veiligheidsregio heeft op 5 oktober 2023 in dat kader een advies gegeven. Het advies van de Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Voor de volledige advisering verwijzen wij naar bijlage 5 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing, waarin het advies integraal is opgenomen.

Overweging college

De adviezen van de Veiligheidsregio nemen wij gedeeltelijk over. Het college motiveert dit als volgt.

Uit de CAROLA- berekening volgt weliswaar dat het groepsrisico als gevolg van de ondergrondse leiding zeer beperkt toeneemt, maar hieruit volgt tevens dat zowel in de huidige als toekomstige situatie het groepsrisico lager is dan de oriënterende waarde (OW), zelfs lager dan 0,1 x OW (lager dan 10% van de OW).

Het college constateert verder dat het aantal rekenkundige slachtoffers gelijk blijft (91). Het college is van mening dat er nagenoeg geen verslechtering ontstaat ten aanzien van de bestaande situatie, omdat de dagperiode iets gunstiger en de nachtperiode iets slechter wordt.

Om toch het groepsrisico zo klein mogelijk te houden, heeft het college de geadviseerde maatregelen beoordeeld.

Beheersmaatregelen

Bronmaatregelen

Het college overweegt dat in het bestemmingsplan "Treebeek Centrum" (sinds 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Brunssum) ter hoogte van de aanwezige buisleiding de bestemming "Leiding-Gas" van toepassing is. Deze bestemming bepaalt dat het verboden is om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning, verleend door ons college, bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren. O.a. het aanleggen van wegen en het uitvoeren van graaf- of heiwerkzaamheden kunnen derhalve enkel plaatsvinden, indien er door ons college een aanlegvergunning is verleend.

Omdat het risico op een incident met een buisleiding met name wordt bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding, is hiermee de belangrijkste bronmaatregel genomen om dit risico te verkleinen.

Het college adviseert om, indien er grondwerkzaamheden op minder dan 20 meter van de buisleiding worden uitgevoerd, aan de aanlegvergunning een voorschrift te verbinden, in de zin dat deze grondwerkzaamheden enkel onder toezicht van de Gasunie worden uitgevoerd. Omdat dit voorschrift geen betrekking heeft op het bouwen of gebruik van het huidige bouwplan kan dit voorschrift niet aan de huidige vergunning als voorwaarde worden verbonden, maar dient dit aan de dan te verlenen aanlegvergunning te worden verbonden.

Daarnaast is het verkleinen van de kans op mechanische beschadiging van de leiding (zogenaamde graafschade) geborgd, middels het doen van een wettelijk verplichte "Klic-melding" daar waar graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden. Deze werkprocedure moet met de uitvoerder worden besproken, zodat duidelijk is waar de hogedruk gasleiding gesitueerd is.

Het advies van de Veiligheidsregio om tijdens graafwerkzaamheden afstemming te zoeken met zowel de bewoners als de partijen die graafwerkzaamheden moeten uitvoeren, zodat de bewoners minimaal aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden, is een advies dat in het kader van het aanlegvergunningstelsel dient te worden beoordeeld. Ten aanzien van deze omgevingsvergunning, waarbij enkel voorwaarden kunnen worden opgenomen ten behoeve van het bouwen en het gebruik van het huidige plangebied, kan dit niet als voorschrift worden opgenomen, gelet op het feit dat de buisleiding en de bijbehorende contour hierbuiten liggen.

Brandwerende materialen

Ten aanzien van de toepassing van brandwerende materialen merken wij op dat deze gedeeltelijk worden toegepast. Er wordt metselwerk in combinatie met stalen gevelbeplating toegepast. Ook is voorzien in minerale wolisolatie en dakpannen in de bestaande situatie bij de 4 woningen, direct gelegen aan de Schildstraat.

De brand- en hittewerende beglazing en de houten of stalen kozijnen worden niet toegepast. Het niet overnemen van het advies van de Veiligheidsregio op deze twee punten, acht het college aanvaardbaar, gezien het feit dat de situatie (zo dicht nabij) nauwelijks tot geen veiligheidsverbetering bewerkstelligt maar wel een kostenverhogend effect zal hebben. Ons college acht dit initiatief wenselijk omdat de locatie herontwikkeld wordt op een manier die passend is voor de omgeving en die tegemoetkomt aan de woningbouwbehoefte, conform het STEC-rapport 2022-2032. De kans op een incident aan de buisleiding is zeer laag (door m.n. de bronmaatregelen).

Vluchten van de risicobron en zelfredzaamheid

Het college kan instemmen het advies van de Veiligheidsregio: aanvrager is op de hoogte van de aanwezigheid van de buisleiding. De 4 woningen die gesitueerd worden in de voormalige supermarkt en die het dichtst bij de buisleiding zijn gelegen, dienen aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen. Omdat geen gemeenschappelijke ruimte (hal) aanwezig is, zijn deze woningen getoetst als zijnde normale woningen, waar geen extra eisen ter zake vluchtroutes kunnen worden gesteld. Van belang is op te merken dat deze woningen wel een achteruitgang hebben, van waaruit gevlucht kan worden in geval van fakkelbrand. Aan het advies van de Veiligheidsregio om te kunnen vluchten van de brand af is hiermee voldaan.

Aan de omgevingsvergunning bouwen van de woningen wordt de volgende voorschriften verbonden:

- de bewoners van het plangebied worden door de projectontwikkelaar geïnformeerd over de mogelijke risico's van die gepaard gaan met het uitvoeren van werkzaamheden aan of nabij de relevante gasleiding in het kader van externe veiligheid.
- de bewoners van het plangebied ook geïnformeerd over de handelingsperspectieven met betrekking tot calamiteiten met gevaarlijke stoffen bij deze activiteiten. De risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het college neemt het advies van de Veiligheidsregio op dit punt in zijn geheel over, omdat de Veiligheidsregio constateert dat het project qua bereikbaarheid en bluswatervoorziening voldoet aan de eisen.

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkeling van woningbouw Schildstraat 54 te Treebeek neemt het groepsrisico toe. Het groepsrisico blijft echter ruim onder de oriëntatiewaarde. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering. In het afwegingsproces inzake de toename van het groepsrisico zijn de overwegingen gemaakt die hiervoor zijn beschreven. Door hier rekening mee te houden worden de gevolgen van een eventuele calamiteit beperkt en is het verantwoord om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de Schildstraat 54 te Brunssum.

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 maart 2024 besloten een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan af te geven.

Strijdigheid erf-/terreinafscheidingen

Het hekwerk aan de westzijde heeft een hoogte van 2 meter en is gelegen binnen de bestemming Wonen -1. Artikel 18.2.5. bepaalt dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen binnen het achtererfgebied maximaal 2 meter mag bedragen. In dit geval is er geen sprake van een achtererfgebied, omdat het hekwerk niet gelegen is op een erf bij een gebouw. De bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag daarom maximaal 1 meter bedragen. Er is derhalve sprake van strijdigheid.

Het hekwerk aan de zuidzijde heeft een bouwhoogte van 2 meter en is gelegen binnen de bestemming Gemengd. Artikel 8.2.5. bepaalt dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen binnen het achtererfgebied maximaal 2 meter mag bedragen. In dit geval ligt een klein deel, de hoek bij het nieuw aan te leggen straatje, buiten het achtererfgebied. De bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag daarom maximaal 1 meter bedragen. Er is derhalve sprake van strijdigheid.

Afwijkingsmogelijkheid

In de beheersverordening zijn geen mogelijkheden geboden om af te wijken ten behoeve van het opheffen van de bovengenoemde strijdigheden. Artikel 4 lid 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt deze mogelijkheid wel. In casu gaat het om een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat niet hoger is dan 10 meter en een oppervlakte heeft van minder dan 50 m².

Ons college is van mening dat in dit geval medewerking kan worden verleend aan afwijking van de beheersverordening omdat de hoogte van de erfafscheiding stedenbouwkundig past in het beeld ter plaatse.

Maken van een uitweg

Activiteit: uitweg

Algemeen

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

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

Op grond van artikel 2:12, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden zonder vergunning van ons college een uitweg te maken naar de weg, van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. Dit verbod kan worden opgeheven middels het verlenen van een omgevingsvergunning, conform artikel 2.2 aanhef, lid 1, sub e Wabo.

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

- a. een veilig gebruik van de weg;
- b. het noodzakelijk behoud van een openbare parkeerplaats;
- c. de bescherming van de openbare groenvoorzieningen;
- d. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- e. strijd met het geldend bestemmingsplan of de geldende beheersverordening;
- f. of, als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of openbaar groen.

Procedure

Omdat de aanvraag voor het maken van een uitweg onderdeel uitmaakt van de aanvraag voor het bouwen van woningen, dient conform artikel 3.10 lid 1 Wabo ook voor dit gedeelte van de aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd.

Overwegingen

Op basis van de onderstaande toetsingen kan medewerking worden verleend aan de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het maken van een uitweg.

Toetsing Vergunningen (d.d. 17 november 2023) wijst uit dat er een tweetal uitwegen zal worden gerealiseerd: één aan de noordzijde van het plangebied en één aan de zuidzijde. Beide uitwegen doen dienst als ontsluiting voor de in het plangebied gelegen woningen. Er zal niet geparkeerd worden tussen de voorgevel van woningen en de openbare weg. Dit is passend binnen de regels van de bestemmingen Gemengd en Groen, Beheersverordening Woongebied 2^e herziening.

Toetsing Beheer (d.d. 22 september 2023) geeft aan dat er geen bezwaar is tegen de realisering van de in-/uitrit.

Toetsing Civiele Techniek, verkeer (d.d. 20 juni 2024) geeft aan dat er geen bezwaar is tegen de realisering van de 2-tal in-/uitritten.

Toetsing Civiele Techniek, groen (d.d. 4 april 2024) geeft aan dat er geen bezwaar is tegen de realisering van de 2 tal in-/uitritten.

Gelet op het bovenstaande en mede gelet op artikel 2.10 en 2.18 van de Wabo, van zijn wij van mening dat de gevraagde omgevingsvergunning voor het maken van de uitweg kan worden verleend, omdat er geen sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2:12 lid 2 de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Brunssum.

Kostenverhaal

Het wettelijk verplichte kostenverhaal ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening bij toepassing van de uitgebreide procedure is geregeld middels een kostenverhaal overeenkomst die door de aanvrager en de gemeente is ondertekend.

Zienswijzen

De aanvraag, de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken en de verklaring van geen bedenkingen worden 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 19 juli 2024 in ter inzage gelegd.

Van 19 juli tot en met 30 augustus 2024 kan door eenieder een zienswijze worden ingediend tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 250, 6440 AG te Brunssum.

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

Toetsingsprotocol bouwplannen gemeente Brunssum

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

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

Legitimatie

De overheid kan zich, gemotiveerd, beperken tot het toetsen van die aspecten die zij het risicovolst acht en dus prioriteit wil geven. Dit kan, omdat de verantwoordelijkheid voor de naleving van de regelgeving sinds 2007 in de Woningwet expliciet bij de marktpartijen is neergelegd (zorgplicht Woningwet). Burgers en bedrijven worden 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 (concept):

1. De gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van het verbouwen van een winkelruimte (naar 4 woningen) en de nieuwbouw van 16 appartementen inclusief het aanleggen van een in-uitrit, Schildstraat 54, Gerbaldusstraat 9X001 t/m 9X024 te Brunssum te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, aanhef, lid 1, sub a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),
- Bouwen (artikel 2.1, aanhef, lid 1, sub a Wabo, in combinatie gelezen met artikel 4 lid 3 bijlage II Besluit omgevingsrecht) voor wat betreft het bouwen van de erfafscheidingen,
- Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (artikel 2.1, aanhef, lid 1, sub c (Wabo)), uitgebreide procedure.
- Uitweg ingevolge artikel 2.2, lid 1, aanhef, sub e (Wabo) juncto artikel 2:12, lid 1, van de vigerende Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Brunssum (APV).

2. De onderstaande voorwaarden (bijlage 1), de gewaarmerkte bescheiden (bijlage 2) en de mededelingen (bijlage 3) maken deel uit van de vergunning ad. 1.

Brunssum, 9 juli 2024

Burgemeester

Secretaris

Bijlage 1.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Eigendommen

Voor de inrichting/het gebruik van gronden welke in eigendom van de gemeente Brunssum zijn, dient er, voordat tot uitvoering/inrichting wordt overgegaan, een akkoord/overeenkomst te liggen.

Verkeer

- Tijdig, 6 weken voor de start van de bouw, een tijdelijke verkeersmaatregel aanvragen indien van de openbare ruimte gebruik gemaakt wordt.
- Materialisatie openbare ruimte, qua kleurstelling laten aansluiten op bestrating in de Schildstraat. Nadere uitwerking bij fattering bestek etc.
- Nieuwe straat komt uit op de langspaarkeerstraat aan de Gerbaldusstraat. Hierdoor vervallen 2 (?) parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen meenemen in de RUON en de telling (minder extra dan nu wordt aangegeven). Overige bestaande parkeervakken richting dienen te voldoen aan de CROW-norm voor maatvoering en markering (witte betonklinkers etc.). Dit aspect moet straks in de civieltechnische tekening worden verwerkt. Maatvoering is wel relevant voor de tekeningen nu (dus verwerken, aantal te handhaven en vervallen pp in relatie tot tekst in RUON).
- De nieuwe haakse parkeervakken op het einde van de Martinusstraat zijn alleen te bereiken via het aangrenzende trottoir. Dit trottoir moet uitgevoerd worden met dikke betontegels (minimaal 60mm), omdat we anders binnen de kortste keren schade hebben. Eventueel kan het ook met betonklinkers. Graag op tekening verwerken.

BIBOB

Inzake dit onderdeel zullen nog zaken aangereikt/beoordeeld moeten worden en akkoord moeten worden bevonden alvorens de vergunning t.z.t. kan/mag worden verleend.

Groen

Eventuele scheuren en gaten te dichten zodat er niet alsnog vleermuizen in kunnen komen.

Externe veiligheid

- De bewoners van het plangebied worden door de projectontwikkelaar geïnformeerd over de mogelijke risico's van die gepaard gaan met het uitvoeren van werkzaamheden aan of nabij de relevante gasleiding in het kader van externe veiligheid.
- De bewoners van het plangebied ook geïnformeerd over de handelingsperspectieven met betrekking tot calamiteiten met gevaarlijke stoffen bij deze activiteiten. De risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Bodem

Door BKK bodemadvies is op 24 mei 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Schildstraat ong. achterzijde voormalige Lidl. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

Bodem: Boven- en ondergrond

In de visueel schone boven- en ondergrond zijn binnen analysemonster 02 en 03 lichte verontreinigingen met zink, cadmium, lood en/of PAK aangetoond. Binnen analysemonster 01 en 04 zijn geen verontreinigingen aangetoond. Indicatief getoetst aan de regeling bodemkwaliteit voldoet de boven- en ondergrond aan bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde of Wonen.

Asbest

De hypothese 'asbestverdacht' wordt voor de onderzoekslocatie niet aanvaard. Analytisch onderzoek heeft plaatsgevonden waarbij analytisch geen asbest is aangetoond. De bodem kan als asbest onverdacht worden beschouwd.

Fundering

In de funderingslaag van analysemonster Fund 01 zijn, met betrekking tot de organische parameters, geen overschrijdingen van de maximale samenstellingswaarde aangetoond. Uit de resultaten van de uitloogtesten blijkt dat voor geen van de gemeten parameters de maximale emissiewaarde overschreden wordt. Op basis van deze resultaten voldoet de funderingslaag indicatief aan de eisen van een Niet-vormgegeven bouwstof.

Voor het elders toepassen van de bovengrond en ondergrond die mogelijk vrijkomt bij graafwerkzaamheden zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indicatief is hier hoofdzakelijk sprake van klasse Achtergrondwaarde en deels sprake van klasse Wonen. Met voorliggende resultaten kan deze vrijkomende grond worden aangeboden aan een BRL 9335 erkende acceptant.

Constructie

Uiterlijk drie weken voordat een aanvang met de bouwwerkzaamheden wordt gemaakt dienen de constructieve berekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de afdeling Publieksdiensten van de gemeente Brunssum, te zijn ingediend en akkoord zijn bevonden.

Van de te maken nieuwbouw zijn geen constructiegegevens aangeleverd. Er dienen nog minimaal de volgende constructiegegevens te worden aangeleverd;

Constructiegegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

- belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
- de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.

Een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:

- de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
- de constructieve samenhang;
- het stabiliteitsprincipe;
- de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
- funderingsadvies.

Waterhuishouding

Door middel van een infiltratieonderzoek dienen de K waarden ter plekke van de wadi te worden bepaald tot een diepte van 10 m onder maaiveld. Hiermee kan de diepte van een goed doorlatende grondlaag bepaald worden en daarmee de lengte van de infiltratiepalen. De infiltratiepalen dienen 0,5 tot 1 m in de goeddoorlaatbare grondlaag te zitten. De diameter van de infiltratiebuizen dienen rond 40cm te zijn in een te boren gat van rond 50cm. De diameter en de diepte van de infiltratiebuizen dienen op tekening weergegeven te worden. Vervolgens dient berekend te worden hoeveel infiltratiepalen er moeten komen om de berging binnen 24 uur leeg te krijgen. Het aantal palen op de tekening weergegeven. Deze berekening dient vóór definitieve vergunningverlening aangeleverd en akkoord te zijn.

Bijlage 2.

Overige documenten

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

- 001- Aanvraagformulier, ontvangen 15-9-2023,
- 002- Bestektekening, beg. grond-bestaand, ontvangen 15-9-2023,
- 003- Bestektekening, gevels-bestaand, ontvangen 15-9-2023,
- 004- Aanvullende bescheiden, bestektekening plattegrond nieuwbouw, ontvangen 24-4-2024,
- 005- Aanvullende bescheiden, bestektekening verdieping nieuwbouw, ontvangen 24-4-2024,
- 006- Aanvullende bescheiden, bestektekening gevels-doorsneden nieuwbouw, ontv. 24-4-2024,
- 007- Bestektekening, begane grond vloer, nieuwbouw, ontvangen 15-9-2023,
- 008- Bestektekening, 1e verd. vloer nieuwbouw, ontvangen 15-9-2023,
- 009- Bestektekening, dakvloer-nieuwbouw, ontvangen 15-9-2023,
- 010- Bestektekening, details nieuwbouw, ontvangen 15-9-2023,
- 011- Aanv. bescheiden, bouwbesluit- begane grond en 1e verd, nieuwbouw, ontv. 18-3-2024,
- 012- Aanvullende bescheiden, bestektekening winkel. beg. gr. en 1e verd, ontvangen 18-3-2024,
- 013- Bestektekening, gevels winkel-nieuw, ontvangen 15-9-2023,
- 014- Bestektekening, vloeren, beg.gr. en 1e verd. en details winkel, ontvangen 15-9-2023,
- 015- Aanvullende bescheiden, bouwbesluit- winkelruimte beg. grond-1e verd, ontv. 18-3-2024,
- 016- Begeleidend schrijven, Bouwbesluit, appart. 1-16, ontvangen 15-9-2023,
- 017- Begeleidend schrijven, energieprestatie, ontvangen 15-9-2023,
- 018- Begeleidend schrijven, BENG, ontvangen 15-9-2023,
- 019- Begeleidend schrijven, energielabel app 01, ontvangen 15-9-2023,
- 020- Begeleidend schrijven, energielabel app 02, ontvangen 15-9-2023,
- 021- Begeleidend schrijven, energielabel app 03, ontvangen 15-9-2023,
- 022- Begeleidend schrijven, energielabel app 04, ontvangen 15-9-2023,
- 023- Begeleidend schrijven, energielabel app 05, ontvangen 15-9-2023,
- 024- Begeleidend schrijven, energielabel app 06, ontvangen 15-9-2023,
- 025- Begeleidend schrijven, energielabel app 07, ontvangen 15-9-2023,
- 026- Begeleidend schrijven, energielabel app 08, ontvangen 15-9-2023,
- 027- Begeleidend schrijven, energielabel app 11, ontvangen 15-9-2023,
- 028- Begeleidend schrijven, energielabel app 12, ontvangen 15-9-2023,
- 029- Begeleidend schrijven, energielabel app 13, ontvangen 15-9-2023,
- 030- Begeleidend schrijven, energielabel app 14, ontvangen 15-9-2023,
- 031- Begeleidend schrijven, energielabel app 15, ontvangen 15-9-2023,
- 032- Begeleidend schrijven, energielabel app 16, ontvangen 15-9-2023,
- 033- Begeleidend schrijven, energielabel app 17, ontvangen 15-9-2023,
- 034- Begeleidend schrijven, energielabel app 18, ontvangen 15-9-2023,
- 035- MPG, ontvangen 15-9-2023,
- 036- Aanvullende bescheiden, resultaten visuele inspectie, ontvangen 18-3-2024,
- 037- Begeleidend schrijven, Quicksan flora-fauna, ontvangen 15-9-2023,
- 038- Begeleidend schrijven, verkennend bodemonderzoek, ontvangen 15-9-2023,
- 039- Begeleidend schrijven, verantwoording groepsrisico, ontvangen 15-9-2023,
- 040- Aanvullende bescheiden, wijziging te naam stelling, ontvangen 15-2-2024,

- 041- Aanvullende bescheiden, bouwplaatsinrichting, ontvangen 6-5-2024,
- 042- Aanvullende bescheiden, ruimtelijke onderbouwing, ontvangen 11-6-2024
- 043- Begeleidend schrijven, externe veiligheid blusleiding, ontvangen 15-9-2023,
- 044- Aanvullende bescheiden, situatie + loze leidingen, ontvangen 24-4-2024,
- 045- Aanvullende bescheiden, stikstof advies, ontvangen 18-3-2024,
- 046- Aanvullende bescheiden, plan van aanpak, ontvangen 8-11-2023,
- 047- Aanvullende bescheiden, bestektekening inrichtingsontw + hekw - poorten, ontv.18-4-2024,
- 048- Aanvullende bescheiden, blusvoorzieningenplan, ontvangen 18-3-2024,

- 101- Constructietekening, ontvangen 15-9-2023
- 102- Constructieberekening, ontvangen 15-9-2023
- 103- Constructietekening, principes, ontvangen 15-9-2023
- 104- Aanvullende bescheiden, constructietekening, palenplan, ontvangen 25-10-2023
- 105- Aanvullende bescheiden, constructietekening, fundering-beg. grond, ontv. 25-10-2023
- 106- Aanvullende bescheiden, constructietekening, dakvloer, ontvangen 25-10-2023
- 107- Aanvullende bescheiden, constructietekening, 1e verd. vloer, ontvangen 25-10-2023
- 108- Aanvullende bescheiden, constructietekening details bovenbouw,
ontvangen 25-10-2023
- 109- Aanvullende bescheiden, constructieberekening, ontvangen 25-10-2023

- 201- Begeleidend schrijven, akoestisch onderzoek, ontvangen 15-9-2023
- 202- Aanvullende bescheiden, akoestisch rapport warmtepompen, ontvangen 18-3-2024

- xxx- Huisnummerbesluit t.z.t.

Bijlage 3.

Mededelingen

- 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.

- 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)."
- 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.