

Nummer : 18316
Bouwkosten : € 2.200.000,00
Documentnaam : 827224.OUT

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een (zorg)appartementencomplex met 32 zorgappartementen, Noorderkroon II, op het perceel kadastraal bekend, gemeente Brunssum, sectie, D, nummer, 4264 en 4247 en (gedeeltelijk) sectie D, nummer 4571, plaatselijk bekend Kennedylaan 70, 70A t/m 70H, 72A t/m 72H, 74A t/m 74H en 76A t/m 76H. De aanvraag om omgevingsvergunning ziet toe op de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, aanhef, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- Strijdig gebruik gronden bouwwerken met RO (artikel 2.1, eerste lid, aanhef, onder c Wabo).

De aanvraag is ingediend door Smeets Bouw BV, Kotteweg 20, 6222 NR te Maastricht en is geregistreerd onder nummer 18316.

Overwegingen

Algemeen

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

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 beheersverordening “Woongebied”, “Groen”, “Verkeer” en ‘Waarde – Archeologie 1 zeer hoog’;
- Aanvrager heeft derhalve tevens verzocht om een omgevingsvergunning voor de activiteit “strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO” als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef, sub c, Wabo.

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

Onderhavig perceel is gelegen binnen beheersverordening Woongebied 1^e herziening en ligt grotendeels binnen de bestemming 'Wonen – 1'. Een klein deel van het ingediende plan is gelegen op gronden met de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Het gehele plan kent tevens besluitvlak 'Waarde – Archeologie 2 zeer hoog'.

Ten aanzien van de besluitvlak 'Waarde – Archeologie 2 zeer hoog' is geconcludeerd dat nader onderzoek niet meer nodig is en dat er geen belemmeringen zijn om ter plaatse te bouwen.

Strijdigheid toevoegen woningen

Er zijn in de beheersverordening regels opgenomen voor de bouw van hoofdgebouwen. Deze luiden als volgt:

“Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;*
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;*
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld' maximaal het aantal bestaande woningen/wooneenheden is toegestaan;*
- d. per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan;*
- e. woningsplitsing en nieuwbouw van woningen anders dan vervangende nieuwbouw is niet toegestaan;*
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;*
- g. een bouwlaag heeft een hoogte van maximaal 3,2 m;*
- h. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan twee, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen';*
- i. de inhoud van een grondgebonden woning bedraagt minimaal 250 m³ en maximaal 1000 m³;*
- j. de inhoud van een gestapelde woning bedraagt minimaal 150 m³ en maximaal 1000 m³. ”*

De regel onder e wordt overschreden, in deze is sprake van nieuwbouw.

Strijdigheid met de bestemming

De contouren van het aangevraagde plan liggen niet enkel binnen de bestemming Wonen – 1, maar ook in de bestemmingen Groen en Verkeer, waarbij niet gebouwd zal worden ter plekke van de bestemming Groen. Gronden met deze bestemmingen gebruiken voor maatschappelijke doeleinden is strijdig met de beheersverordening. Dit is in de artikelen 18.1.1 (Wonen – 1) en 16.1.1 (Verkeer) bepaald:

“18.1.1 Doeleinden

De voor ' Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen, waarbij de volgende bebouwingskarakteristiek moet worden aangehouden: ter plaatse van het besluitsubvlak;*
 - 1. 'aaneengebouwd' : aaneengebouwde woningen;*
 - 2. 'gestapeld': gestapelde woningen;*
 - 3. 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;*
 - 4. 'vrijstaand': vrijstaande woningen;*
 - 5. vrijstaand met het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - groene kamers': vrijstaande woningen waarbij een afstand wordt aangehouden van minimaal 7 meter tot de meest naar het zuiden gerichte zijdelingse perceelsgrens;*

6. *vrijstaand met het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - bos': vrijstaande woningen waarbij een afstand wordt aangehouden van 5 meter tot enige perceelsgrens.*

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

- b. bestaande detailhandel, ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel';*
- c. bestaande horeca, ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca';*
- d. bestaande bedrijfsdoeleinden, ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf';*
- e. bestaande recreatie-inrichtingen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'recreatie';*
- f. een bestaand kantoor, ter plaatse van het besluitsubvlak 'kantoor';*
- g. bestaande dienstverlening, ter plaatse van het besluitsubvlak 'dienstverlening';*
- h. bestaande maatschappelijke doeleinden, ter plaatse van het besluitsubvlak 'maatschappelijk';*
- i. een bestaande zorginstelling met daaraan gerelateerde medische zorgvoorzieningen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'zorginstelling';*
- j. garageboxen, ter plaatse van het besluitsubvlak 'garagebox';*
- k. opslag en stalling, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en stalling';*

met daaraan ondergeschikt:

- l. aan huis gebonden beroepen met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.4.1'*
- m. parkeervoorzieningen ten dienste van deze bestemming;*
- n. doeleinden van openbaar nut;*
- o. groenvoorzieningen;*
- p. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;*
- q. ontsluitingswegen en verhardingen.”*

en

“16.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stroomwegen;*
- b. gebiedsontsluitingswegen.*

met daarbij behorende:

- c. langzaam-verkeervoorzieningen;*
- d. geluidwerende voorzieningen;*
- e. viaducten, bruggen en andere kunstwerken, waaronder kunstwerken voor kruisingen met wegverkeer;*
- f. groenvoorzieningen, bermen en taluds;*
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;*
- h. nutsvoorzieningen;*
- i. bluswatervoorzieningen.*

Binnen deze twee bestemmingen is het gebruik van gronden/bouwwerken voor een maatschappelijke bestemming dan ook niet toegestaan.

Stedenbouwkundige overwegingen

Aanleiding

Het betreft een bouwplan voor 32 zorgappartementen op de hoek Europalaan-Kennedylaan. Radar levert de zorg en Weller verhuurt de zorgappartementen. De 32 zorgbehoevenden komen uit het Bexhoes (Ridder Bexstraat). Dit (onderkomen) pand zal dan worden afgebroken. Het vorige bouwplan omvatte 20 zorgappartementen, maar bleek niet haalbaar. Indertijd is er een uitgebreide RO-procedure doorlopen, waarbij één zienswijze werd ingediend.

Advies

De voetprint van het oorspronkelijke bouwplan is qua omvang en situering zo goed als gelijk gebleven. Ook de bouwhoogte is niet gewijzigd (5 bouwlagen). De aangrenzende “Urban Villa’s” hebben een totale bouwhoogte van 7 bouwlagen. Qua stedenbouwkundige inpasbaarheid is er geen conflict. Het is zelfs stedenbouwkundig gewenst om op deze stedelijke hoek nabij het kruispunt Europalaan-Kennedylaan een bouwmassa te realiseren. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat er totaal 5 gelijkwaardige “Urban Villa’s” op deze hoek gerealiseerd zouden worden. Er zijn er slechts 3 gerealiseerd. Er blijft nu een vrije ruimte over tussen de bestaande Urban Villa en het nieuwbouwcomplex van ca. 70 m. Dit is stedenbouwkundig ruim voldoende. Door het aanwezige geaccidenteerde terrein en de groenaanplant blijft dit een aantrekkelijk groengebied.

Gezien de afspraken inzake de regionale woningbouwprogrammering is in het bestemmingsplan de bestemming Wonen -1 opgenomen, met als gevolg dat er geen rechtstreekse bouwtitel aanwezig is. Vandaar de uitgebreide RO-procedure. Omdat het hier om zorgappartementen gaat, vallen deze niet onder de compensatieregeling. Wel zullen hier bij de RO-procedure duidelijke afspraken over gemaakt moeten worden.

Wat betreft de parkeernorm is hier een bijzondere situatie aan de orde. De toekomstige bewoners zijn niet in staat zelfstandig auto te rijden. Zij maken gebruik van (aangepaste) fiets of brommer. Er zullen alleen parkeerplaatsen benodigd zijn voor personeel (ca. 4 personen) en voor bezoekers. Daarnaast is er aangrenzend aan het terrein een grote openbare parkeerplaats aanwezig waarop teruggevallen kan worden bij piekmomenten. Er wordt een parkeernorm gehanteerd voor een serviceflat, zijnde 0,5 pp. per wooneenheid. Dit komt neer op 16 benodigde parkeerplaatsen. Gezien de bijzondere situatie wordt de afwijkingsbepaling uit het bestemmingsplan toegepast, waardoor een reductie van 25% mogelijk is. Dit betekent dat er totaal 12 parkeerplaatsen benodigd zijn. Door te kiezen voor een inrichting van dit parkeren met voldoende uitbreidingsmogelijkheid naar de toekomst is toepassing van deze afwijkingsbepaling uit het bestemmingsplan acceptabel.

Conclusie

Stedenbouwkundig bestaan er geen bezwaren tegen het onderhavige schetsplan. Het bouwplan is qua situering en omvang vrijwel gelijk aan het vorige bouwplan. De appartementen zijn qua omvang kleiner en daardoor is het totale aantal gewijzigd van 20 naar 32. Wat betreft de parkeernorm kan er afgeweken worden van de norm uit het bestemmingsplan in verband met het autobezit van de bewoners (door geestelijke beperking zijn zij niet in het bezit van een auto. Totaal benodigd: minimaal 12 parkeerplaatsen met voldoende uitbreidingsmogelijkheid naar de toekomst.

Afwijking van het vigerende planologische kader

Ten behoeve van de hiervoor genoemde strijdigheden kan een afwijking verleend worden. Het is niet mogelijk om regulier (binnenplanse afwijking danwel toepassing van de kruimelgevallenregeling uit artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) medewerking aan dit bouwplan te verlenen. Een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is wel mogelijk, mits daartoe een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangereikt.

Goede ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing van 17 april 2019 is de planvorming nader beschreven en op haalbaarheid beoordeeld. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgen geen planologische beletselen om medewerking aan deze planvorming te kunnen verlenen.

Enig aandachtspunt is dat een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï moet worden verleend. Deze procedure is in een eerder stadium reeds doorlopen en gedurende die procedure zijn geen reacties ingekomen. De uiteindelijke besluitvorming geschiedt bij de vergunningverlening en dit besluit ligt tegelijkertijd met onderhavige vergunning ter inzage.

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht dient de raad bij toepassing van de uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen af te geven. In artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht heeft de wetgever de raad de mogelijkheid gegeven om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Op 11 december 2018 heeft de raad gebruik gemaakt van voormelde regeling en besloten om een verklaring van geen bedenkingen voor deze ontwikkeling niet nodig te achten. Daarmee kan het college zonder verdere tussenkomst door de raad een besluit nemen omtrent deze vergunningaanvraag.

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 aanvrager en gemeente is ondertekend.

Vorbereidingsprocedure

De ontwerp-omgevingsvergunning is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, op 6 februari 2019 bekend gemaakt en voor eenieder zes weken ter inzage gelegd. In de periode vanaf 7 februari t/m 20 maart 2019 is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben evenwel geen aanleiding gegeven om de vergunning alsnog te weigeren. In de ruimtelijke onderbouwing is een samenvatting van de ingediende zienswijzen inclusief een standpunt van de gemeente daaromtrent opgenomen.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning volgt op basis van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Indien een vergunning deze procedure volgt, 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, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het college heeft in de vergadering van 9 april 2019 besloten om de vergunning op grond van artikel 6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht terstond in werking te laten treden. Dit betekent dat vanaf de dagtekening van dit besluit met de vergunde werkzaamheden mag worden aangevangen.

De vergunning is daarmee nog niet onherroepelijk, want er kan gedurende 6 weken beroep worden aangetekend en tevens kunnen belanghebbenden verzoeken om een voorlopige voorziening, inhoudende dat de werkzaamheden (voorlopig) stilgelegd kunnen worden.

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 te verlenen voor de activiteiten:
 - Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, aanhef, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
 - Strijdig gebruik gronden bouwwerken met RO (artikel 2.1, eerste lid, aanhef, onder c Wabo).
2. De vergunning terstond in werking te laten treden.
3. De onderstaande voorwaarden (bijlage 1), de gewaarmerkte bescheiden (bijlage 2) en de mededelingen (bijlage 3) maken deel uit van de vergunning ad. 1.

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

Hoofd afdeling Publieksdiensten,



ing. W.H.J. Delahaye.

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende binnen 6 weken hiertegen een **beroepschrift** indienen bij de rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht (Postbus 950, 6040 AZ Roermond). De beroepstermijn vangt aan met ingang van de dag na de dag van de terinzagelegging van het besluit. In dit geval loopt de beroepstermijn vanaf 19 april t/m 30 mei 2019.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift dient ondertekend te zijn en tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. omschrijving van het besluit waartegen het beroep is ingesteld;
- d. de gronden van het beroep.

Tevens kan op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg worden verzocht een voorlopige voorziening (waaronder schorsing) te treffen, indien onverwijlde spoed dat, gelet op de betrokken belangen, vereist.

Hoe u precies beroep kunt instellen tegen deze beslissing kunt u lezen in de folder "Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid", die u kunt aanvragen bij de afdeling Algemene en Juridische Zaken, tel. 045-5278539.

Bijlage 1.

Voorwaarden

- **PVE**

Uiterlijk drie weken voordat een aanvang met de bouwwerkzaamheden wordt gemaakt dient het PVE, voor zowel de brandmeld- als ontruimingsinstallatie, ter goedkeuring bij afdeling Publieksdiensten van de gemeente Brunssum, ter attentie van dhr. P. Weijden, te zijn ingediend en akkoord zijn bevonden.

- **Hondenuitlaatplaats**

Uiterlijk drie weken voordat een aanvang met de bouwwerkzaamheden wordt gemaakt dient een uitgewerkt plan, inzake de afrastering van de hondenuitlaatplaats, te zijn ingediend en akkoord zijn bevonden. Voor verder overleg hierover kunt u zich wenden tot de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Brunssum.

- **Bodem**

- Indien de aanwezige asfalt opgebroken gaat worden dan dient vooraf eerst conform de CROW publicatie 210 ‘richtlijn omgaan met vrijkomende asfalt’ een pak marker analyse plaats te vinden.
- De uitkomende grond dient afgevoerd te worden naar een erkende inrichting conform het Besluit Bodemkwaliteit.

- Brandkraan zal op kosten aanvrager door aanvrager (uitgevoerd door WML) bijgeplaatst worden conform tekening 2.01 (terreinplan).

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

* Diverse constructietekeningen/berekeningen lopende het proces.

Bijlage 2.

Gewaarmerkte bescheiden

- 0001) Aanvraagformulier, ontvangen 25-11-2018,
- 0002) Bestektekening, detaillering, ontvangen 25-11-2018,
- 0003) Aanvullende bescheiden, verzoek gegevens later stadium, ontvangen 25-11-2018,
- 0004) Bestektekening bouwbesluit, ontvangen 25-11-2018,
- 0005) Begeleidend schrijven, ruimtelijke onderbouwing, 17-04-2019,
- 0006) Situatie, ontvangen 15-01-2019,
- 0007) Begeleidend schrijven archeologisch rapport, ontvangen 25-11-2018
- 0008) Aanvullende bescheiden, akoestisch onderzoek, ontvangen 18-1-2019,
- 0009) Begeleidend schrijven verkennend bodemonderzoek, ontvangen 25-11-2018,
- 0010) Aanvullende bescheiden, terreinmeting, ontvangen 18-1-2019,
- 0011) Begeleidend schrijven brandveiligheidsadvies, ontvangen 25-11-2018,
- 0012) Begeleidend schrijven bouwakoestisch rapport, ontvangen 25-11-2018,
- 0013) Aanvullende bescheiden, akoestisch onderzoek, ontvangen 18-1-2019,
- 0014) Begeleidend schrijven EPC-berekening, ontvangen 25-11-2018,
- 0015) Begeleidend schrijven, impressies, ontvangen 25-11-2018,
- 0016) Aanvullende bescheiden, gevelisolatie, ontvangen 18-1-2019
- 0017) Aanvullende bescheiden, bouwbesluit toets, ontvangen 18-1-2019
- 0018) Aanvullende bescheiden, antwoorden, ontvangen 18-1-2019,
- 0019) Aanvullende bescheiden, peilhoogte, ontvangen 23-1-2019,
- 0020) Aanvullende bescheiden, terreinplan, blad 2.01, ontvangen 23-1-2019,
- 0021) Aanvullende bescheiden, bouwplaats inrichting, ontvangen 29-1-2019,
- 0022) Aanvullende bescheiden, MPG calc, ontvangen 29-3-2019,
- 0023) Aanvullende bescheiden, checklist veilig-onderhoud, ontvangen 29-3-2019,
- 0101) Aanvullende bescheiden, constructieberekening gewichts-stabiliteitsberekening wijziging A Definitief, ontvangen 21-2-2019,
- 0102) Aanvullende bescheiden, constructieberekening statische berekening fundering Definitief, ontvangen 21-02-2019,
- 0103) 0103) Aanvullende bescheiden; plattegronden constructie; ontvangen 02-04-2019,
- 0104) Aanvullende bescheiden; funderingsadvies; ontvangen 09-04-2019,
- 0105) Aanvullende bescheiden, constructie-berekening trappen met bomen, ontvangen 8-4-2019,
- 0106) Aanvullende bescheiden, constructietekening trappen, ontvangen 8-4-2019,
- 0200) Huisnummerbesluit.

Bijlage 3

Mededelingen

- Voor dit plan zal mogelijk een gebruiksvergunning/melding zijn vereist! Hiervoor dient u nog tijdig een melding/aanvraag voor in te dienen.
- Advies aanvrager inzake brandveiligheid:
 - * Voorzien in een niet-openbare primaire bluswatervoorziening die voldoet aan de gestelde capaciteitseisen als bedoeld in het uitgangspunten document bluswater van brandweer Zuid-Limburg.
 - * Het bouwbesluit stelt dat een veiligheidsvluchtroute verplicht is bij een overbrugging van 12,5 meter hoogte wanneer slechts één vluchtroute beschikbaar is. Dit plan heeft een vloedhoogte van 12,0 meter vloerhoogte. De doelgroep is wonen met zorg. Repressieve ervaring leert dat deze doelgroep een grotere inspanning vereist van de brandweer én de zorgorganisaties. Het is hiermee van belang dat het trappenhuis ten alle tijden gevrijwaard blijft van brand en rook. Wij adviseren het trappenhuis uit te voeren als veiligheidsvluchtroute, waarmee gewaarborgd wordt dat deze vluchtroute altijd te gebruiken is.
 - * Advies om noodverlichting te plaatsen in alle besloten gangen en trappenhuisen daar het een zorgfunctie betreft.
 - * Ten slotte wordt geadviseerd om de woningen uit te voeren met deurdrangers. Vanuit gebruik kan het noodzakelijk zijn om vrijloopdeurdrangers te kiezen, welke worden aangesloten op de aanwezige brandmeldinstallatie. Nieuwe inzichten hebben geleerd dat een brand in woningen vaak beperkt blijft tot 1 compartiment. Echter de rookproductie kan ervoor zorgen dat binnen enkele minuten een volledige verdieping onder de rook staat. Dit wordt mede veroorzaakt door drukverschillen en luchtstromingen die een brand veroorzaakt. Het is gezien de enkele vluchtroute van belang een brand, maar vooral de rook binnen het brandcompartiment te houden.
- Overleg inzake inrichting/aanplanting “groen gedeelte” voorterrein zal nog moeten plaatsvinden en akkoord zijn bevonden door de afdeling Openbare Ruimte (dhr. J. Maessen) alvorens met de inrichting/aanplanting wordt gestart.
- 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.
- Trottoirvergunning; voor het gebruik van het trottoir ten behoeve van de werkzaamheden is een vergunning vereist 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)."
- 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)."

- 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.
- 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 aangeven. 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.
- 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.
- 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.