

Verzonden: 22-12-2020

Nummer : 19093
Bouwkosten : € N.t.b.

(CONCEPT) OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 8 januari 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Weller Wonen, Honigmannstraat 102, 6411LM te Heerlen.

Het betreft het oprichten van 12 eenlaagse levensloopbestendige (zorg)woningen, 4 tweelaagse levensloopbestendige woningen en 11 eensgezinswoningen en de daarbij behorende inritten).

De aanvraag gaat over de locatie, kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie D nummers 3239 (ged.), 4035 (ged.), 4384 (ged.), 3557 (ged.), 1293, 4048 (ged.), 1291, 4013 (ged.), 1289 en 4613 (ged.), plaatselijk bekend "Poorterstraat ongenummerd" te Brunssum.

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 (artikel 2.2, lid 1 sub e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en op grond van artikel juncto artikel 2:12, lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Brunssum.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 19093.

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 “Groen, Wonen – 1 (bouwaanduiding gestapeld) en Tuin” van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Veegplan Centrum” met gebiedsaanduiding “Wetgevingszone – wijzigingsgebied 4”.
- aanvrager heeft derhalve tevens verzocht om een omgevingsvergunning voor de activiteit “strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO’ als bedoeld in artikel 2.1, aanhef, lid 1, sub c, Wabo.

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

Onderhavig perceel ligt binnen bestemmingsplan Veegplan Centrum en heeft de bestemmingen Groen, Wonen – 1 en Tuin. Tevens kent het plangebied uit de aanvraag de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 4'.

Strijdigheid bestemming Groen en bestemming Tuin

Op diverse plaatsen binnen het plangebied worden gronden gebruikt ten behoeve van woonfuncties terwijl hier de bestemmingen Groen en Tuin van toepassing zijn. Een woonfunctie voldoet niet aan de bij de bestemmingen opgenomen doeleindenomschrijvingen (artikel 7.1 en artikel 9.1 bestemmingsplan).

Strijdigheid bouwaanduiding

De gronden die wel als Wonen – 1 zijn aangeduid kennen allen de bouwaanduiding 'gestapeld', conform het in artikel 12.1 bestemmingsplan bepaalde. In het bouwplan is echter voorzien in grondgebonden rijtjeswoningen en patio-woningen. Op basis van deze bouwaanduiding is dit niet toegestaan.

Strijdigheid toevoegen woningen

Op grond van artikel 12.5.1 bestemmingsplan is het toevoegen van 27 woningen voor wat betreft het gebruik van de grond niet toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheid

Het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheid, zoals genoemd in artikel 22.6 bestemmingsplan, heft de strijdigheden met het bestemmingsplan, met uitzondering van het aantal toe te voegen woningen op. Op basis van artikel 22.6 bestemmingsplan zijn slechts 26 woningen toegestaan. Om het bouwplan te kunnen realiseren, zal daarom een uitgebreide procedure moeten worden doorlopen, 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 en kan de vergunning op basis daarvan voor wat betreft de planologische afweging in beginsel worden verleend.

Stedenbouwkundig advies

Het betreft een woningbouwontwikkeling van woningcorporatie Weller, waarbij bestaande portiek etagewoningen worden vervangen door grondgebonden woningen, conform de afspraken in de gemeentelijke stadsdeelvisie. De portiek-etagewoningen zijn inmiddels gesloopt.

In de stadsdeelvisie is weergegeven dat de invulling op deze locatie met name gericht moet zijn op een brede centrale groenzone waarbij de (grondgebonden) woningen geconcentreerd moeten worden nabij de kopwoningen van de verschillende dwarsstraten. Het ingediende schetsplan komt tegemoet aan deze stedenbouwkundige uitgangspunten. Door een variatie in bouwhoogten met een accent op hoger gelegen hoeken wordt ingespeeld op het aanwezige hoogteverschil in het terrein. Bovendien is er een mix aangebracht in woningtypes (beperkt aantal zorgwoningen).

Door een platte dakafdekking van de woningen wordt de groenzone met een opvallende bebouwingskarakteristiek begeleid, waardoor dit gebied een aantrekkelijk “pleinkarakter” krijgt. De geringe bouwhoogte geeft het geheel een open, ruimtelijk karakter. Stedenbouwkundig wordt dit onderschreven. Door de directe verbinding met de woonstraten zal het centraal gelegen groengebied van toegevoegde waarde zijn voor het woonklimaat in de gehele wijk. Denk aan buurtactiviteiten, spel- en ontmoetingsplekken etc. Dit kan in overleg met de buurtbewoners nader worden ingevuld.

De parkeernorm gaat uit van 1,3 parkeerplaatsen per grondgebonden eengezinswoning. Voor de 11 eengezinswoningen in 2 bouwlagen zijn daarom 14,3 parkeerplaatsen vereist. Voor de levensloopbestendige woningen cq. “zorgwoningen” is de norm 1 parkeerplaats per woning. Voor de 16 woningen zijn daarom 16 parkeerplaatsen benodigd. In het schetsplan zijn 32 parkeerplaatsen ingepast. Dit betekent dat het plan voldoet aan de parkeernorm.

Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen deze woningbouwontwikkeling. Extra aandacht wordt gevraagd voor de nieuwe hoogteverschillen in het maaiveld en de aansluitingen op bestaand gebied (veiligheid, privacy, groenbeleving). De uitgebreide planologische procedure kan verder afgerond worden op basis van de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.

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 15 december 2020 besloten een verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan af te geven.

Noot:

In de aanvraag wordt in eerste instantie gesproken over: ‘Aanvraag voor het bouwen van 12 eenlaagse, 4 tweelaagse levensloopwoningen en 15 eengezinswoningen.’ Dat zijn 31 woningen. Later in de aanvraag staat echter dat het 27 woningen betreft en dit is ook het aantal dat terug te zien is in de tekeningen en waar de ruimtelijke onderbouwing van uitgaat. De toetsing heeft daarom plaatsgevonden op 27 woningen.

Maken van een uitweg

Activiteit: uitweg

Algemeen

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

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.

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 slechts kan worden verleend of geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

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 27 woningen, blijkt een schrijven van 31 maart 2020 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 januari 2020) wijst uit dat er geen strijd is met het bestemmingsplan, omdat de parkeerplaatsen met haaksparkeren worden gerealiseerd op gronden met de bestemmingen Wonen-1 en Groen, waarin parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen niet gelegen tussen de voorgevels van de woningen en de openbare weg omdat deze aan de 'zijcanten' van de nieuw te bouwen woningen aan de Poorterstraat, middels haaksparkeren worden gerealiseerd.

Toetsing Beheer (d.d. 31 januari 2020) geeft aan dat er geen technische bezwaren zijn in de openbare ruimte om de parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een schouw plaats te vinden van de openbare ruimte.

Toetsing Civiele Techniek, verkeer (d.d. 14 mei 2020) geeft aan dat met het creëren van 32 parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd.

Toetsing Civiele Techniek, groen (d.d. 18 mei 2020) concludeert dat er bij het maken van de uitweg geen conflicten zullen zijn met het aanwezige gemeentelijke groen. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een schouw plaats te vinden van de openbare ruimte.

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.

LET OP!
ONTWERP

Zienswijzen

De aanvraag, de ontwerpbeschikking, met bijbehorende stukken, en de verklaring van geen bedenkingen worden op grond het bepaalde in artikel 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht en afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 22 december 2020 ter inzage gelegd.

Van 23 december 2020 tot en met 12 februari 2021 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.

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

LET OP!
ONTWERP

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 bouwplantoetsers 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 (concept):

1. De gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 27 woningen aan de Poorterstraat 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),
 - Uitweg (artikel 2.2, aanhef, lid 1, sub e, Wabo en artikel juncto artikel 2:12, lid 2 Algemene Plaatselijke Verordening).

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, 22-12-2020

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

Hoofd afdeling Vergunningen,



ing. W.H.J. Delahaye.

ONTWERP
LET OP

Bijlage 1.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Landmeten (dhr. P. Dautzenberg en P. Helgers):

- De bouwpercelen dienen duidelijk te zijn gemarkeerd (voor bepalen definitief peil en rooilijnen; zie mededelingen).

Archeologie (mevr. H. Vanneste, Regioarcheoloog Parkstad):

- Indien er archeologisch waarden worden aangetroffen, die conform Erfgoedwet dienen te worden gemeld bij de minister van OCW, zal de gemeente of de regioarcheoloog moeten worden geïnformeerd en dienen verdere afspraken te worden gemaakt over de daarna te hanteren werkwijze.

Bouwen algemeen (dhr. P. Weijden):

- uiterlijk drie weken voordat een aanvang met de bouwwerkzaamheden wordt gemaakt dienen de bouwplaatsinrichting/routing verkeer/afzetting ter goedkeuring bij de afdeling Publieksdiensten van de gemeente Brunssum, te zijn ingediend en akkoord zijn bevonden.

Bodem (dhr. D. Florentinus):

- Door adviesbureau Econsultancy is op 4 oktober een bodemonderzoek met rapportnummer 10368.001 uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd ihkv de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw op de locatie Poortstraat. Vanuit het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat tijdens het vooronderzoek, de terreininspectie en de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen zijn gevonden, die aanleiding geven tot een verdergaand asbestonderzoek.

Gezien de lichte verontreinigingen bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Indien er grondverzet plaats vindt zal er conform het Besluit bodemkwaliteit gehandeld moeten worden en dient er een aanvullend PFAS onderzoek plaats te vinden voor de af te voeren en te transporteren grond.

Divers geluid/stedenbouw (dhr. J. Hacking en mevr. M. Gobbens)

- Een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning dient te voldoen aan de geluidseisen die gelden ingevolge het Bouwbesluit.
- Voor in de buitenlucht opgestelde voorzieningen voor warmteopwekking of warmteterugwinning dient te worden voldaan aan artikel 4.5 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Brunssum 2020.

- Keerwanden in openbaar gebied mogen maximaal 1 meter hoog zijn, conform het erfafscheidingenbeleid van de gemeente Brunssum. Indien vergunningplichtig, is de aanvrager zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van een omgevingsvergunning om deze keerwanden te mogen plaatsen. De keerwanden dienen met het oog op het stedenbouwkundig beeld middels beplanting aan zicht te worden onttrokken.
- Ontsluitingspaden aan voor- en achterzijde van de woningen dienen in verband met hoogteverschillen in aansluitend maaiveld te worden voorzien van een veilige afscherming.
- Ten behoeve van de privacybeleving in de bestaande achtertuinen dient een hogere afschermende beplanting langs de achterpaden te worden aangebracht.

LET OP!
ONTWERP!

Bijlage 2.

Overige documenten

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

- 001A) Aanvraagformulier, ontvangen 8-1-2020,
 - 002A) Aanvullende bescheiden, B01, b-situatie, ontvangen 7-5-2020,
 - 003A) Aanvullende bescheiden, bestektekening B02, b-blok 1, 7 rijwoningen, ontvangen 7-5-2020,
 - 004A) Aanvullende bescheiden, bestektekening B03, b-blok-2-3-8-patiowoningen, ontvangen 7-5-2020,
 - 005A) Aanvullende bescheiden, bestektekening, B04, b-blok-4-5-8-patiowoningen, ontvangen 7-5-2020,
 - 006A) Aanvullende bescheiden, bestektekening B05, b-blok 6, 4 rijwoningen, ontvangen 7-5-2020,
 - 007A) Aanvullende bescheiden, bestektekening, B06, b-bouwbesluit, ontvangen 7-5-2020,
 - 008A) Aanvullende bescheiden, bestektekening B07, b-details 1 t-m 12, ontvangen 7-5-2020,
 - 009A) Aanvullende bescheiden, bestektekeningb-details B08, 13 t-m 16, ontvangen 7-5-2020,
 - 010A) Aanvullende bescheiden, bestektekening B09, b-prefab houten buitenberging, ontvangen 7-5-2020,
 - 011A) Begeleidend schrijven bb berekening, ontvangen 8-1-2020,
 - 012A) begeleidend schrijven kleurenschema, ontvangen 8-1-2020,
 - 013A) Begeleidend schrijven V en G plan, ontvangen 8-1-2020,
 - 014A) Begeleidend schrijven MPG, ontvangen 8-1-2020,
 - 015A) Begeleidend schrijven EPG, ontvangen 8-1-2020,
 - 016A) Begeleidend schrijven audittrail, ontvangen 8-1-2020,
 - 017A) Begeleidend schrijven archiveringsoverzicht, ontvangen 8-1-2020,
 - 018A) Waterhuishouding divers,
 - 019A) Mailvoering, 7-5-2020
 - 020A) Aanvullende bescheiden, bestektekening, B10, b-lengteprofielen, ontvangen 7-5-2020,
 - 021A) Aanvullende bescheiden, bestektekening lengteprofielen-2, ontvangen 18-3-2020,
 - 022A) Aanvullende bescheiden, correctie aantallen woningen, ontvangen 7-5-2020,
 - 023A) Aanvullende bescheiden, brief Weller, ontvangen 11-5-2020,
 - 024A) Aanvraag inritten tevens formeel aangevraagd, ontvangen 31-3-2020,
-
- 101A) Aanvullende bescheiden, geotechnisch onderzoek-advies fundering op palen, ontvangen 16-4-2020,
 - 102A) Aanvullende bescheiden, constructietekening fundering blok 1 en 6, ontvangen 28-4-2020,
 - 103A) Aanvullende bescheiden, constructietekening 1e verdieping blok 1 en 6, ontvangen 16-4-2020,
 - 104A) Aanvullende bescheiden, constructietekening dak blok 1 en 6, ontvangen 16-4-2020,
 - 105A) Aanvullende bescheiden, constructietekening fundering en dak blok 2 tm 5, ontvangen 7-5-2020,
 - 106A) Aanvullende bescheiden, constructietekening palenplan blok 2 tm 5, ontvangen 7-5-2020,
 - 107A) Aanvullende bescheiden, constructietekening palenplan blok 1 en 6, ontvangen 28-4-2020,
 - 108A) Aanvullende gegevens, constructie uitgangspuntendocument, ontvangen 7-5-2020,
-
- 201A) Aanvullende bescheiden, Ruimtelijke Onderbouwing, ontvangen 4-11-2020,
 - 202A) Aanvullende bescheiden, bijlage 1, landschappelijke inpassing, ontvangen 4-11-2020,
 - 203A) Aanvullende bescheiden, bijlage 2, aeriusberekening, ontvangen 4-11-2020,
 - 204A) Aanvullende bescheiden, bijlage 3, akoestisch onderzoek wegverkeer, ontvangen 4-11-2020,
 - 205A) Aanvullende bescheiden, bijlage 4, verkennend bodemonderzoek, ontvangen 4-11-2020,
 - 206A) Aanvullende bescheiden, bijlage 5, doorlatendheidsonderzoek, ontvangen 4-11-2020,
 - 207A) Aanvullende bescheiden, bijlage 6, archeologisch onderzoek, ontvangen 4-11-2020.
 - 300A) Definitief besluit verklaring van geen bedenkingen Poorterstraat.

Bijlage 3.

Mededelingen

- Peil(en) en rooilijn(en), voor zover deze op de tekening zijn aangegeven, zijn aangemerkt als ontwerppeilen. Definitieve peilen en rooilijnen worden van gemeentewege uitgezet én 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.
- 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.

LET OP !!
ONTWERP