

P. Weijden

Dienst Gemeentewinkel / Afdeling Vergunningen

Weller Vastgoedontwikkeling BV
T.a.v. dhr. M. Linssen
Honigmannstraat 102
6400 AA HEERLEN

Datum 6 juli 2011
Uw brief van 7 december 2010
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 10.19988/10049 11/9779
Bijlage(n) diversen
Onderwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure (projectafwijkingsbesluit)

Postadres

Postbus 250
6440 AG Brunssum

Bezoekadres

Bestuurscentrum
Lindeplein 1

Telefoon

(045) 527 86 60

Fax

(045) 525 98 79

E-mail

Gemeente@brunssum.nl

Internet

<http://www.brunssum.nl>

Bank

BNG nr. 28.50.01.523 t.n.v.
Gemeente Brunssum

Geachte heer Linssen,

U heeft op 7 december 2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag gaat over het oprichten van 5 woningen met buitenberging en het uitvoeren van een bouw-inrichtingsplan gelegen aan de Hoefnagelshof, kavel 1 t/m 5. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 10049. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u snel van dienst kunnen zijn.

Bestemmingsplan

Uw aanvraag is in strijd met bepalingen uit het bestemmingsplan. Vanwege deze strijdigheid met het bestemmingsplan wordt voornoemde aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op uw aanvraag hebben genomen.

Beslissing

Wij hebben besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Wij raden u aan de vergunning met bijlagen (voorschriften, mededelingen, etc.) zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. Wij wijzen u erop dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Betaling leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning, bent u leges verschuldigd tot een bedrag van € 26.628,80. Dit is bepaald in de legesverordening. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u afzonderlijk een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het besluit publiceren wij op 6 juli 2011 aanstaande op onze website www.brunssum.nl. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen het besluit.

De omgevingsvergunning is daarnaast te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

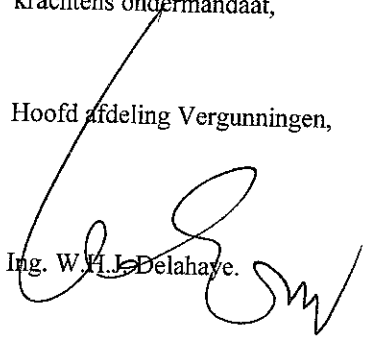
Contact

Als u nog vragen heeft, dan vernemen wij dat graag. Wij zijn te bereiken op telefoonnummer 045-5278660. Het loket Vergunningen is op werkdagen geopend van 8.30 uur tot 12.30 uur en bovendien op woensdagmiddag van 13.30 uur tot 17.00 uur.

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

Hoofd afdeling Vergunningen,

Ing. W.H.J. Delahaye.



Nummer: 10049

Bouwkosten : € 951.737,92

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 7 december 2010, van Weller Vastgoedontwikkeling BV, Honigmannstraat 102, 6400 AA te Heerlen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het geheel oprichten van 5 woningen met buitenbergingen en het uitvoeren van een bouwinrichtingsplan. De aanvraag gaat over de locatie Hoefnagelshof kavel 1 t/m 5. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 10049.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'bouwen' getoetst aan artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo) en voor de activiteit 'strijdig gebruik gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan' aan artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overwegingen

1. Algemeen

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

De aanvraag om omgevingsvergunning ziet toe op de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub a van de Wabo. De onderhavige aanvraag is getoetst aan het bepaalde in artikel 2.10 Wabo. Na toetsing is gebleken dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Centrum". Derhalve dient de aanvraag tevens te worden aangemerkt als zijnde een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c.

2. Activiteit: 'het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'

Het onderhavige bouwplan is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Centrum" en de betreffende gronden zijn bestemd als 'Wonen'. In casu is tevens sprake van een wro-zone wijzigingsgebied (6). Deze wijzigingsbevoegdheid ziet toe op de realisering van maximaal 14 woningen. Ten behoeve van een eerdere aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van 10 woningen op deze locatie is deze wijzigingsbevoegdheid reeds toegepast.

Nu in de onderhavige aanvraag de bouw van 5 woningen is voorzien kan aan deze aanvraag om een omgevingsvergunning geen medewerking worden verleend middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan "Centrum". Derhalve is het onderhavige bouwplan in strijd met de regels c.q. de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan.

De activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c kan in casu slecht worden verleend indien afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, aanhef, sub 3° van de Wabo (verder projectafwijkingsbesluit).

Een projectafwijkingsbesluit volgt op grond van artikel 3.10, eerste lid, sub a van de Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In de aanhef van artikel 3.10 van de Wabo wordt tevens bepaald dat de 'Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure' van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (verder Awb) van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo jo artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (verder Bor) wordt een projectafwijkingsbesluit niet eerder verleend nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel op in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan op grond van artikel 2.27 van de Wabo jo artikel 6.5, derde lid Bor besluiten dat een verklaring van geen bedenkingen in sommige categorieën van gevallen niet is vereist. Bij vergadering van 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad besloten het onderhavige plan als zodanig te interpreteren en af te zien van een verklaring van geen bedenkingen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering d.d. 7 december 2010 aangegeven dat indien de raad instemt met een projectafwijkingsbesluit ten behoeve van de 5 woningen aan de Hoefnagelshof het ontwerp-besluit hiervan vervolgens, overeenkomstig op het bepaalde in afdeling 3.4 Awb, ter inzage kan worden gelegd. Het ontwerp-besluit is daarom bekendgemaakt op 27 april 2011 en heeft vanaf 28 april 2011 voor eenieder zes weken ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel. Gedurende deze gedurende openbare voorbereidingsprocedure is er geen zienswijze ontvangen.

3. Activiteit bouwen

Een aanvraag om omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit bouwen wordt getoetst aan artikel 2.10 van de 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 in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan "Centrum".
- Toepassing van de afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in onderdeel 2 van de overwegingen heft de strijdigheid met het bestemmingsplan op.

Gelet op het bovenvermelde en bepaalde in artikel 2.10 van de Wabo zijn wij van mening dat de bouwwerkzaamheden geen aantasting veroorzaken en dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Besluiten

1. Omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub c, van de Wabo) voor het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, aanhef, sub 3° van de Wabo;
- het bouwen van bouwwerken (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub a, van de Wabo) voor het oprichten van 5 woningen met buitenberging en het uitvoeren van een bouwinrichtingsplan gelegen aan de Hoefnagelshof.

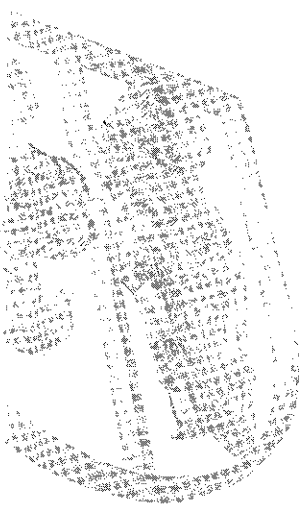
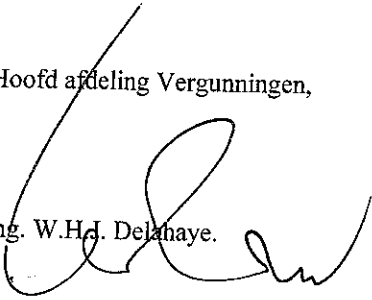
2. De onderstaande, gewaarmerkte voorschriften (bijlage 1) maken deel uit van de omgevingsvergunning ad 1 alsmede de overige, gewaarmerkte bescheiden (bijlage 2) alsmede de mededelingen (bijlage 3).

Brunssum, 6 juli 2011

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

Hoofd afdeling Vergunningen,

ing. W.H.J. Delahaye.



Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende binnen 6 weken na de datum van verzending/bekendmaking van deze beslissing hiertegen een **beroepschrift** indienen bij de rechtbank te Maastricht, sector Bestuursrecht (Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht).

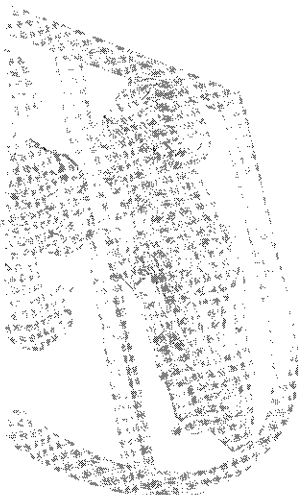
U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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 te Maastricht 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 het onderdeel Voorlichting, tel. 045-5278633.



Bijlage 1.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- uiterlijk drie weken voordat een aanvang met de bouwwerkzaamheden wordt gemaakt dienen de constructieve berekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de Gemeentewinkel, onderdeel Vergunningen van de gemeente Brunssum worden ingediend;
- niet eerder mag worden gestart dan nadat vooraf, middels handpicking, het maaiveld onderzocht is op asbesthoudende materialen en de gemeente hiermee heeft ingestemd/akkoord is. Het onderzoek dient door een daartoe erkent asbestinzamelaar uitgevoerd te worden. Een bewijs daarvan dient (voor akkoord) te worden overgelegd.

Bijlage 2.

Overige documenten

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

- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 6 april 2011;
- Projectafwijkingbesluit 5 woningen Woendershof d.d. 6 juli 2011.
- Aanvraagformulier, versie 2010.01, met stempeldatum ontvangst d.d. 7 december 2010;
- Tekening nr. 2942.BT.01, wijziging 31-01-2011(A), met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2011;
- Tekening nr. 2942.BT.02, wijziging 31-01-2011(A), met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2011;
- Tekening nr. 2942.BT.03, wijziging 31-01-2011(A), met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2011;
- Tekening nr. 2942.ST.03, wijziging 31-01-2011(A), met stempeldatum ontvangst d.d. 31 januari 2011;
- Tekening nr. 2942.BT.04, datum 6-12-2010, met stempeldatum ontvangst d.d. 7 december 2010;
- Tekening nr. 2942.BT.05, datum 6-12-2010, met stempeldatum ontvangst d.d. 7 december 2010;
- Beoordeling rapportage MB-90472 R1.

Bijlage 3.

Mededelingen

- Gelet op artikel 6.1, tweede lid, sub b van de Wabo treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat de beroepstermijn, als bedoeld in artikel 6.7 en 6.8 van de Algemene wet bestuursrecht, is verstreken.
Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Voor de goede orde wijzen wij u erop dat u, met betrekking tot eventuele beroepschriften, via het doorkiesnummer 045-5278660, contact op kunt nemen met de afdeling Vergunningen;
- 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 bouwwerkzaamheden met betrekking tot uw omgevingsvergunning daadwerkelijk van start gaan en wanneer deze gereed zijn. Indien u door middel van de bijgevoegde portvrije antwoordkaarten ten minste twee dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden mededeling doet van de start van de werkzaamheden (groene startmeldingskaart) alsmede binnen twee weken na het gereedkomen van de werkzaamheden daarvan mededeling doet (blauwe gereedmeldingskaart), zal de waarborgsom 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 "gereedmelding bouw-/sloopwerkzaamheden".
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.