

Nummer : 21335
Bouwkosten : € N.t.b
Documentnaam : 847990.OUT

[CONCEPT] O M G E V I N G S V E R G U N N I N G

Burgemeester en Wethouders hebben op 6 september 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED]

Het betreft het bouwen van een levensloopbestendige woning (bungalow) en het aanleggen van een in- of uitrit.

De aanvraag gaat over de locatie, kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie C, nummer 6319, plaatselijk bekend gelegen naast Raadhuisstraat 30 te Brunssum.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)),
- Strijdig gebruik gronden/bouwwerken met RO (artikel 2.1, lid 1, aanhef, sub c (Wabo)) (uitgebreide procedure),
- Uitweg (artikel 2.2, lid 1e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en op grond van artikel juncto artikel 2.12, lid 2 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Brunssum.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 21335.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo.

Overwegingen

Algemeen

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Activiteit: Bouwen

De onderhavige aanvraag is getoetst aan het bepaalde in artikel 2.10 Wabo. Toetsing heeft uitgewezen dat:

- het bouwplan voldoet aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften;
- het bouwplan voldoet aan de desbetreffende voorschriften van de Bouwverordening van de Gemeente Brunssum;
- het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en derhalve voldoet aan artikel 12, eerste lid, van de Woningwet;

- het bouwplan niet voldoet aan de vigerende bestemming “Gemengd” van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Veegplan Centrum” .
- aanvrager derhalve tevens heeft 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.

TOP ONTWERP

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

Onderhavig perceel ligt binnen bestemmingsplan Veegplan Centrum en heeft de bestemming Gemengd.

Strijdigheid bestemming Gemengd

Op grond van artikel 6.1 van het bestemmingsplan is het toevoegen van een nieuwe woning niet toegestaan.

Strijdigheid bouwen hoofdgebouw

Op grond van artikel 6.2.1 van het bestemmingsplan dient de woning binnen het bouwvlak te worden gebouwd (art. 6.2.1 sub a bestemmingsplan) en dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bij vrijstaande gebouwen aan twee zijden minimaal 3 meter te zijn (art. 6.2.1 sub j bestemmingsplan).

Het bouwplan voldoet hier niet aan: Ter plaatse van de gewenste ontwikkeling is geen bouwvlak aanwezig. Tevens wordt er aan één zijde slechts 1,96 meter vrijgehouden, een overschrijding van 1,04 meter ten opzichte van het bepaalde.

De hoogte van de woning (begane grond) is hoger dan de 3,2m die is toegestaan op grond van art. 6.2.1 sub g bestemmingsplan. Omdat dit echter enkel wordt veroorzaakt door de afwerking en de bouwlaag zelf een hoogte van 3 meter kent, is het college van mening dat hiervoor wat betreft dit punt geen strijdigheid aanwezig is.

Afwijkingsmogelijkheid

Het vigerende bestemmingsplan, het Besluit omgevingsrecht (Bor), waaronder ook de kruimelgevallenregeling wordt begrepen, bieden geen mogelijkheden om af te wijken ten behoeve van de bovenstaande strijdigheden. 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 (middels het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing) en kan de vergunning op basis daarvan voor wat betreft de planologische afweging in beginsel worden verleend.

Voorwaarde flora en fauna

Gemeente is akkoord, mits alsnog een ecologische quickscan wordt uitgevoerd:

De tekst bij de Soortenbescherming in de Ruimtelijke onderbouwing is wat kort door de bocht. Gezien de ligging van de bouwkael en de omschrijving, volgt het college de conclusie dat er wellicht geen ecologische quickscan nodig is. Echter in de Natuurwet zijn slechts enkele soorten fauna niet beschermd. Als er geen ecologische quickscan heeft plaats gevonden dan is ook niet bekend welke natuurwaarden in het terrein kunnen worden aangetroffen. Bovendien mogen vaste verblijfplaatsen en nestplaatsen van (beschermd) dieren niet worden verstoord.

Voor aanvang van de activiteiten dient men zich ervan te vergewissen dat er geen beschermde soorten bedreigd worden door middel van het uitvoeren van de quickscan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende soorten zoals mussen, merels, egels enz.

Zo zou de initiatiefnemer in een gunstig seizoen de bouwplaats ongeschikt voor de vestiging van beschermde dieren kunnen maken door bijvoorbeeld de gehele bouwplaats kaal te maken. Dat voorkomt nare verrassingen bij aanvang van de bouw bijvoorbeeld in het broedseizoen of de winterrustperiode (winterslaap egels).

Stedenbouwkundig advies

Stedenbouwkundig is onderhavig kavel gelegen in een overgangszone tussen enerzijds de op een talud gelegen bungalows aan de Raadhuisstraat/Kloosterstraat en anderzijds de appartementencomplexen (“urban villa’s”) aan het Koutenveld met een bouwhoogte van 7 á 8 bouwlagen. Een voortzetting van de bebouwingsstructuur van de aanwezige bungalows aan de Raadhuisstraat is stedenbouwkundig een acceptabele oplossing en kan gezien worden als het meest doelmatige gebruik van dit onbebouwde, braakliggende restperceel.

De bouwmassa van de woning en de ligging op het perceel zijn passend in de aanwezige bebouwingsstructuur van het noordelijk deel van de Raadhuisstraat/Kloosterstraat. De woning bestaat uit één bouwlaag met souterrain en het aanwezige groene talud is grotendeels intact gebleven. De diepte van de bouwmassa is in verhouding tot de diepte van het perceel. Slechts een beperkt bouwdeel overschrijdt de denkbeeldig doorgetrokken achtergevelrooilijn van de naastgelegen bungalows. Op basis van het voorstel en de eerdere aangegeven stedenbouwkundige opmerkingen zal aan de volgende stedenbouwkundige voorwaarden moeten worden voldaan:

- Aan de rechtererfgrens zal een onbebouwde zone van minimaal 3,00 m. behouden moeten blijven. Deze onbebouwde zone van 3 meter wordt gerealiseerd doordat 3 parkeerplaatsen komen te vervallen en op deze locatie de tuin van de woning zal worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft deze toezegging gedaan onder overlegging van de overeenkomst die hij hiertoe met de Vereniging van Eigenaren van de appartementen Folkloriada en Olympiade heeft gesloten.
- De bungalow dient “vrij” op de kavel gesitueerd te worden op voldoende (onbebouwde) afstand van de erfgronden. Dit is stedenbouwkundig acceptabel mits de groene uitstraling van het perceel zoveel mogelijk behouden blijft. In dit kader zal de insnijding ten behoeve van de “drive-in” situatie naar de garage in het souterrain zoveel mogelijk in een groene setting uitgevoerd moeten worden met een zeer beperkte toepassing van stenen keerwanden (groene taluds en groene voor- en zijerven).

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering Parkstad heeft positief besloten over deze woningtoevoeging aan de Regionale Woningmarktprogrammering, zonder financiële compensatie, omdat het voldoet aan de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”.

Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen dit bouwplan, mits voldaan wordt aan bovenstaande 2 voorwaarden. 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 echter bij besluit van 14 april 2015 een lijst opgesteld met initiatieven waarbij vooraf geen verklaring aan de raad hoeft te worden gevraagd. Een van die initiatieven betreft het maximaal bouwen c.q. toevoegen van 10 woningen. Voorwaarden om voor dit initiatief geen verklaring te hoeven verlenen zijn:

- dat het initiatief voldoet aan de structuurvisie en strategische visie;
- dat het initiatief voldoet aan het Provinciaal Omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening; en
- dat initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing voor het project aanlevert, waarbij aandacht is besteed aan Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Tevens wordt aandacht besteed aan de diverse sectorale aspecten (bodem, geluid, externe veiligheid, natuur, archeologie, water etc.), alsmede de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Deze dient door het college akkoord te zijn bevonden.

In dit geval betreft het het toevoegen van één woning, die past binnen zowel gemeentelijk, regionaal als provinciaal beleid. Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeboden die voor het college akkoord is en waarin gemotiveerd wordt toegelicht waarom het plan aan dit beleid voldoet. Tevens wordt ingegaan op de noodzakelijke sectorale aspecten. Het college is daarom van mening dat er in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad hoeft te worden gevraagd. De raad zal wel over dit ontwerpbesluit worden geïnformeerd via een raadsinformatiebrief.

WIP
OP
ONTWERP

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 1 woning, 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. 9 september 2021) wijst uit dat er een in-/uitrit voor de te bouwen garage, gelegen onder de woning, wordt gerealiseerd. De garage met inrit met een breedte van 7,40 meter wordt aan linkerkzijde van de woning gesitueerd. Dit is niet in strijd met het bestemmingsplan, omdat de inrit weliswaar voor de voorgevel van de woning wordt gerealiseerd, echter voor de daar gelegen garage.

Toetsing Beheer (d.d. 9 september 2021) geeft aan dat er geen technische bezwaren zijn in de openbare ruimte om de parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Toetsing Civiele Techniek, verkeer (d.d. 13 september 2021) geeft aan dat er met het maken van de inrit meerdere auto's op eigen erf kunnen worden geparkeerd en dat dit een positief effect heeft op de parkeerdruk van de openbare weg. De bruikbaarheid van de weg dan wel het veilig en doelmatig gebruik van de weg zijn niet in het geding. Zes weken voordat gestart wordt met de bouw van de woning, dient een tijdelijke verkeersmaatregel te worden aangevraagd indien gebruik wordt gemaakt van de openbare ruimte voor o.a. opstellen mobiele kraan.

Toetsing Civiele Techniek, groen (d.d. 16 september 2021) concludeert dat er bij het maken van de uitweg geen conflicten zullen zijn met het aanwezige gemeentelijke groen.

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.

Zienswijzen

De aanvraag, de ontwerpbesikking, met bijbehorende stukken, worden op grond het bepaalde in artikel 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 18 januari 2022 ter inzage gelegd.

Van 18 januari 2022 tot en met 28 februari 2022 kan door eenieder een zienswijze worden ingediend tegen de ontwerpbesikking 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.

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 (concept):

1. De gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van één levensloopbestendige woning (bungalow) aan de Raadhuisstraat 28 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.

Onder de voorwaarden dat:

- Aan de rechtererfgrens dient een onbebouwde zone van minimaal 3.00 m. behouden te blijven. Deze onbebouwde zone van 3 meter wordt gerealiseerd doordat 3 parkeerplaatsen komen te vervallen en op deze locatie de tuin van de woning zal worden gerealiseerd. Initiatiefnemer heeft deze toezegging gedaan onder overlegging van de overeenkomst die hij hiertoe met de Vereniging van Eigenaren van de appartementen Folkloriada en Olympiade heeft gesloten.
- De bungalow dient “vrij” op de kavel gesitueerd te worden op voldoende (onbebouwde) afstand van de erf grenzen. Dit is stedenbouwkundig acceptabel mits de groene uitstraling van het perceel zoveel mogelijk behouden blijft. In dit kader zal de insnijding ten behoeve van de “drive-in” situatie naar de garage in het souterrain zoveel mogelijk in een groene setting uitgevoerd moeten worden met een zeer beperkte toepassing van stenen keerwanden (groene taluds en groene voor- en zijerven).
- Voor het definitieve besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning door aanvrager een ecologische quickscan wordt overgelegd, zodat deze voor de definitieve besluitvorming op de aanvraag kan worden getoetst.

Brunssum, 22 december 2021

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

Hoofd afdeling Publieksdiensten,


ing. W.H.J. Delahaye.

Bijlage 1.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Waterhuishouding (dhr. T. Fiegen)

- Omdat de infiltratieproef is uitgevoerd aan de achterzijde van de te bouwen woning en de infiltratievoorziening wordt gesitueerd aan de voorzijde hiervan, is het belangrijk dat de noodoverlaat richting gemeentelijk riool ook daadwerkelijk te realiseren omdat de infiltratie proef niet op de betreffende locatie is uitgevoerd en de daadwerkelijke infiltratiecapaciteit kan afwijken. De noodoverlaat dient helemaal aan de bovenzijde van de infiltratievoorziening gemaakt te worden.

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.

Bijlage 2.

Overige documenten

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

- 001) Aanvraagformulier, ontvangen 6-9-2021,
- 002) Begeleidend schrijven kadaster, ontvangen 6-9-2021,
- 003) Begeleidend schrijven, BENG-rapport, ontvangen 6-9-2021,
- 004) Begeleidend schrijven, energielabel, ontvangen 6-9-2021,
- 005) Begeleidend schrijven, ruimtelijke onderbouwing, ontvangen 6-9-2021.pdf
- 006) Bestektekening,
- 007) Bestektekening details,
- 008) Bestektekening bouwbesluit,
- 009) Begeleidend schrijven, MPG,
- 010) Begeleidend schrijven, totaalrapport,
- 011) Verkennend bodem-asbest onderzoek,
- 101) Constructietekening fundering en begane grondvloer,
- 102) Constructietekening dakvloer,
- 103A) Constructieberekening,
- 103B) Berekening noodoverlopen,
- 104) GEO technisch bodemonderzoek,
- 200) Akoestisch onderzoek.

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 aangegeven. Hiervoor dient u tijdig een afspraak te maken met de gemeentelijke landmeter. De vergunninghouder is er verantwoordelijk voor dat er tijdig over peilen en rooilijnen overeenstemming wordt bereikt met de Gemeente Brunssum.
- Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken:
 - a. indien gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - b. op verzoek van de vergunninghouder.
- Gedurende de duur van het werk dient de omgevingsvergunning met alle daarop betrekking hebbende stukken en gewaarmerkte tekeningen op het werk aanwezig te zijn en op eerste aanvraag van het bouwtoezicht te worden getoond.
- Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden hiervan in kennis te worden gesteld.
- Teneinde het op uw aanvraag betrekking hebbende dossier verder administratief te kunnen verwerken, is het voor ons van belang te weten wanneer de werkzaamheden met betrekking tot uw omgevingsvergunning daadwerkelijk van start gaan en wanneer deze gereed zijn. Als bijlage treft u op één A4-tje aan een tweetal formulieren ten behoeve van het melden van de start van de werkzaamheden alsmede voor het gereedmelden van de werkzaamheden. Het startmeldingsformulier dient ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden te zijn ontvangen. Het gereedmeldingsformulier dient binnen twee weken na het gereedkomen van de werkzaamheden te zijn ontvangen. De waarborgsom zal na controle onzerzijds ten gunste van u worden gerestitueerd, mits aan alle voorschriften is voldaan.
Tevens delen wij u mede dat u de start- en gereedmelding ook digitaal kunt doorgeven via ons digitale loket, www.brunssum.nl, onder het item 'omgevingsvergunning, start- en gereedmelding'. Het digitaal ontvangen van meldingen heeft onze voorkeur.
- Teneinde eventuele moeilijkheden en kosten te voorkomen is het raadzaam, voordat met de bouw wordt aangevangen, overleg te plegen met de eigenaren en/of gebruikers van belendende percelen. (De eigenaar van een erf geen hinder mag toebrengen aan eigenaren van naburige erven (Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4).
- Het verkrijgen van een omgevingsvergunning houdt niet automatisch in, dat eventueel aanwezige obstakels, zoals bomen, cai- en electrakastjes e.d. zullen worden verplaatst. Mocht van gemeentewege de mogelijkheid aanwezig zijn om bovengenoemde obstakels te verplaatsen dan wel te verwijderen, zullen de hiermee gemoeide kosten volledig voor rekening van de aanvrager komen.
- Voor het gebruik van openbare ruimte (bijvoorbeeld parkeerhavens, openbare weg) voor het tijdelijk plaatsen van materiaal (bijvoorbeeld containers, een mobiele kraan) ten behoeve van bouwwerkzaamheden dient er een melding gedaan te worden op grond van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Brunssum. In sommige gevallen dient er een tijdelijke verkeersmaatregel genomen te worden. Indien het gebruik van openbare ruimte aan de orde is, verzoeken wij u om u tijdig in verbinding te stellen met de gemeente (045-5278623)."

- Indien op het moment dat de vergunning is verkregen, blijkt dat de verleende vergunning niet geheel in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012, dan is de verkregen vergunning leidend. De bouw moet dus volgens de omgevingsvergunning worden uitgevoerd, ook al wordt niet voldaan aan het Bouwbesluit. Om in dat geval toch te kunnen bouwen volgens het Bouwbesluit, moet een wijziging op de vergunning worden aangevraagd.
- Blijkt voor een onderdeel niet duidelijk uit de vergunning hoe het moet worden uitgevoerd, dan moet dat onderdeel voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Als dit niet wordt uitgevoerd volgens de eisen van het Bouwbesluit, dan kan de gemeente handhavend optreden en dus naderhand verlangen dat het wordt aangepast aan het Bouwbesluit.