

Nummer : 13258 / 798510

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 8 oktober 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Europarcs Landgoed Brunssheim voor het oprichten van 13 chalets op het Landgoed Brunssheim. De aanvraag gaat over de percelen kadastraal bekend als, Gemeente Brunssum, sectie D, nummer 7106, sectie B, nummer 7119 en sectie B, nummer 7136, plaatselijk bekend als Akerstraat 153. De aanvraag om omgevingsvergunning ziet toe op de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, aanhef, sub a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo);

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 13258.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (verder Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (verder 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 het vigerende bestemmingsplan Landgoed Brunssheim. Derhalve dient de aanvraag tevens te worden aangemerkt als zijnde een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'het gebruik van gronden / bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef, sub c, Wabo

Activiteit: Strijdig gebruik van gronden / bouwwerken met het bestemmingsplan

De gronden voor de nieuw te plaatsen chalets zijn gelegen binnen de grenzen van het Bestemmingsplan Landgoed Brunssheim en zijn bestemd als Recreatie – Verblijfsrecreatie. Een gedeelte van de gronden is tevens bestemd als plaatsingsgebied voor chalets, maar het grootste gedeelte niet.

Artikel 4, eerste lid van de planvoorschriften luidt: "[...]Chalets mogen uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - plaatsingsgebied chalets', worden geplaatst, zulks met een maximum van 240 stuks, waarvan maximaal 50% uitgevoerd in twee bouwlagen.[...]"

In casu zijn 9 chalets gelegen buiten de grenzen van het plaatsingsgebied chalet. Derhalve is sprake van een strijdig gebruik van gronden/bouwwerken met het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en het bouwplan voldoet niet aan de lijst van gevallen om af te wijken als bedoeld in artikel 4, bijlage II, Bor.

Afwijkingsmogelijkheid

Afwijking van het bestemmingsplan kan alleen worden verleend middels een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo. Om medewerking te verlenen aan een projectafwijkingsbesluit dient de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing te overleggen waaruit blijkt dat het beoogde project geen nadelige gevolgen oplevert voor de omgeving.

Ruimtelijk planologische afweging

Op 27 februari 2014 heeft aanvrager de definitieve ruimtelijke onderbouwing overgelegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat tegen de realisering van het bouwplan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het bouwplan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen bezwaar voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Gelet op het bovenstaande is strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven en voldoet de aanvraag aan het bepaalde uit artikel 2.10 Wabo.

Vorbereidingsprocedure

Het ontwerp-besluit is, overeenkomstig op het bepaalde in afdeling 3.4 Awb, op 12 maart 2014 bekend gemaakt en heeft voor eenieder zes weken ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ontvangen.

Inhoud en weerlegging zienswijzen

Zienswijze d.d. 10 april 2014

1. De te plaatsen chalets zullen het uitzicht voor de omringende chalets bederven

Ten aanzien van dit punt is het college van mening dat het uitzicht inderdaad zal afnemen. Echter, de betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als Recreatie - Verblijfsrecreatie en tevens is sprake van een wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van een appartementengebouw ten behoeve van het recreatief verblijf. De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.5, sub b van de planvoorschriften maakt het mogelijk dat op de betreffende gronden een appartementengebouw kan worden opgericht van minimaal 2 bouwlagen en maximaal 3 bouwlagen uitgevoerd in een cascadevorm. Er mogen maximaal 30 appartementen worden opgericht en een appartement mag niet groter zijn dan 90 m² (exclusief algemene ruimten en bergingen).

Uitgaande van deze mogelijkheid is het oprichten van 13 chalets niet nadeliger ten aanzien van het uitzicht. Een appartementencomplex in cascadevorm is een zeer gesloten bebouwingsvorm. Hiermee zal juist de openheid van het gebied en de doorzichten vanuit de bestaande bebouwing op het natuurbad worden geschaad. De chalets zullen daarentegen wel resulteren in de nodige doorzichten vanaf de achtergelegen en hoger gelegen gebieden met bestaande chalets richting het natuurbad.

2. De recreatie mogelijkheden voor de recreanten van het park en omgeving worden aanzienlijk verkleind.

Ten aanzien van dit punt is het college van mening dat de betreffende gronden sowieso bebouwd mochten worden middels uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid. Ten aanzien van de recreatie-mogelijkheden zal na realisatie van de 13 chalets nog +/- 7100 m² aan recreatie ruimte overblijven (van de 11500 m²). Hierbij worden de gronden aan de noordzijde (waar de piketpaaltjes staan, noordoostelijk boven het water) niet meegerekend. Deze gronden vallen overigens ook binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie / plaatsingsgebied chalets.

Zienswijze d.d. 13 april 2014:

1. Ontwikkeling van het park

Onder dit punt wordt aangegeven dat de hoogwaardige kwaliteit van het park teniet wordt gedaan door het volledige terrein vol te zetten met chalets. Het college is hierover van mening dat de grens, op grond van artikel 4.1 van de planvoorschriften, ligt bij 240 chalets (van maximaal 75 m² in oppervlakte), waarvan 50% uitgevoerd mag worden in twee bouwlagen. Deze hoeveelheid wordt tot op heden nog ruimschoots niet bereikt.

Tevens wordt onder dit punt aangegeven dat de chalets van de verbeelding afwijken van de chalets die daadwerkelijk worden geplaatst. De aanvraag ziet toe op het oprichten van 12 chalets van het type Kranenborgh en 1 chalet van het type Boekhorst (zie ook pagina 8 en 9 van de ruimtelijke onderbouwing). Het college is van mening dat indien andere chalets worden opgericht dan in de vergunning wordt aangevraagd hiertoe handhavend dient te worden opgetreden. Het college gaat er vanuit dat de chalets als aangevraagd ook worden opgericht.

2. Huidige mogelijkheden bestemmingsplan

Hierin wordt aangegeven dat de eigenaar het niet eens is met de wijze waarop Europarcs heeft geïnterpreteerd dat de eigenaren geen massief grijs betonnen blok willen waarna Europarcs dit heeft vertaald naar een breed draagvlak voor het oprichten van de betreffende chalets.

Het college is van mening dat dit een aangelegenheid is tussen de betreffende bewoners en Europarcs. Dit betreft afspraken/overeenkomsten tussen twee partijen waar de gemeente in welke hoedanigheid dan ook buiten staat.

3. Bezwaren bouwplan en late reactie vanuit aanvrager

Onder dit punt wordt aangegeven dat de bewoners de communicatiewijze betreuren met de aanvrager. Zij zijn niet tijdig geïnformeerd over onderhavig plan.

Het college betreurt de ervaring van de eigenaar omtrent de communicatie, maar als aangegeven onder 2 is ook dit een aangelegenheid tussen de eigenaar en Europarcs. Hierbij is de gemeente geen partij.

4. Toezegging vrij uitzicht

Onder dit punt wordt aangegeven dat door Europarcs is toegezegd dat in het talud een appartementencomplex zou kunnen komen met een natuurdak. Dit complex zou geheel buiten het zichtveld van de bewoner worden opgericht. Dit zou betekenen dat er voor het chalet niet meer wordt gebouwd en het vrije uitzicht van de bewoners op het ven en het strand behouden zou blijven.

Ook is het college van mening dat hier sprake is van een afspraak tussen twee partijen waar de gemeente verder buiten staat. In het bestemmingsplan zijn de kaders voor het oprichten van de appartementen beschreven en weergegeven en dit geldt als toetsingskader voor het college.

Verder wordt door de eigenaar aangegeven dat indien hij/zij dit alles had geweten hij/zij een goedkopere kavel had gekocht midden in park. Dan was het uitzicht namelijk hetzelfde als dat het nu wordt.

Het college is van mening dat het altijd duidelijk is geweest, gezien het bestemmingsplan, dat het mogelijk zou zijn om appartementen op richten op de betreffende gronden. Uitgaande van deze mogelijkheid is het oprichten van 13 chalets niet nadeliger ten aanzien van het uitzicht. Een appartementencomplex in cascadevorm is een zeer gesloten bebouwingsvorm. Hiermee zal juist de openheid van het gebied en de doorzichten vanuit de bestaande bebouwing op het natuurbad worden geschaad. De chalets zullen daarentegen wel resulteren in de nodige doorzichten vanaf de achtergelegen en hoger gelegen gebieden met bestaande chalets richting het natuurbad.

5. Veiligheid als afweging

De eigenaar stelt dat de veiligheid een belangrijke factor is om af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van de betreffende chalets. Het college deelt deze mening niet. Veiligheid is een belangrijk item, maar is geen item in de beoordeling op de aanvraag om omgevingsvergunning geweest. Dit onderdeel maakt ook geen deel uit van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

6. Waarde chalet

De eigenaar geeft aan dat de waarde van het chalet zal dalen door de plaatsing van de 6 chalets aan het water.

Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat door de vaststelling van het bestemmingsplan, en daarmee ook de wijzigingsbevoegdheid om een appartementencomplex op de betreffende gronden op te richten, de bewoners hadden kunnen weten dat een dergelijke ontwikkeling zich zou voordoen. Het college heeft eerder al aangegeven dat:

Uitgaande van deze mogelijkheid is het oprichten van 13 chalets niet nadeliger ten aanzien van het uitzicht. Een appartementencomplex in cascadevorm is een zeer gesloten bebouwingsvorm. Hiermee zal juist de openheid van het gebied en de doorzichten vanuit de bestaande bebouwing op het natuurbad worden geschaad. De chalets zullen daarentegen wel resulteren in de nodige doorzichten vanaf de achtergelegen en hoger gelegen gebieden met bestaande chalets richting het natuurbad.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de eigenaar had kunnen weten dat er zou worden gebouwd, alleen de vorm is nu anders en zoals bovenstaand aangegeven gunstiger. De gestelde afname van de waarde is ons inziens daarom ook niet reëel.

7. Dagrecreatie en ontwikkeling noordzijde park

De eigenaar stelt dat door de ontwikkelingen aan de noordzijde slechts een klein strandje overblijft voor recreanten aan de westzijde van het ven. Daarnaast wordt door briefschrijver de verwachting uitgesproken dat na het plaatsen van de chalets er wel een vergunning wordt aangevraagd voor een appartementencomplex.

Het college is van mening dat deze stellingen niet aan de orde zijn bij de onderhavige aanvraag. Wel wilt het college benadrukken dat er nog voldoende ruimte is voor (dag)recreatie, zoals reeds eerder omschreven. Dit laatste wordt tevens benadrukt door het feit dat ten tijden van de vaststelling van het bestemmingsplan hierover geen zienswijzen zijn ontvangen.

Zienswijze d.d. 23 april 2014:

Samengevat is de bewoner niet tegen de uitbreiding van het park middels de onderhavige 13 chalets, mits deze uit één bouwlaag bestaan. De stroken direct rondom het meertje zouden vrij moeten blijven van bebouwing om de recreatieve uitstraling te behouden.

Het college is van mening dat daar waar de gronden zijn bestemd als plaatsingsgebied-chalets de bebouwing niet kan worden tegen gehouden. Het college is wel van mening dat het plaatsen van tweelaagse chalets direct om het water niet zal bijdragen aan een hoge planologische/stedenbouwkundige kwaliteit van het park. Op deze manier ontstaat een zeer forse bebouwingswal rondom het water en deze zal de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komen.

Overleg Europarcs

Op 7 mei 2014 heeft ten aanzien van bovenstaande zienswijzen een overleg plaatsgevonden met de directie van Europarcs Landgoed Brunssheim. Tijdens dit overleg zijn de zienswijzen besproken en is ook door de parkeigenaar aangegeven dat het niet de bedoeling is één robuuste wal aan bebouwing rondom het water op te richten. Ondanks dat het bestemmingsplan het bebouwen van de waterkant in twee bouwlagen

toe laat, is tijdens het overleg overeengekomen dat een aangepaste situatietekening wordt overgelegd waarin wordt gewerkt aan een speelse vorm tussen bebouwing in één en twee bouwla(ag)en, waarbij tevens rekening wordt gehouden met bepaalde doorzichten voor chalet eigenaren.

Op 8 mei 2014 heeft aanvrager de nieuwe situatietekening overlegd. Hierin is rekening gehouden met diverse zichtlijnen en zijn vier andere typen chalets toegevoegd aan het geheel. Deze nieuwe situatie geeft een ruimtelijker beeld wat de massaliteit van het geheel breekt. Door deze nieuwe situatie wordt voldoende tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan medewerking worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan middels de afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo.

Door medewerking te verlenen aan de onderhavige afwijking van het bestemmingsplan is ten aanzien van de activiteit bouwen geen sprake meer van een weigeringsgrond, als bedoeld in artikel 2.10 Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto 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 of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Artikel 6.5, derde lid, Bor luidt: *“De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.”*

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2011 de “Lijst categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist” vastgesteld. Onderhavig project is aan te merken als zijnde het bouwen, ondersteunend dan wel additioneel, ten behoeve van sport of recreatie mits qua aard en omvang passend in de omgeving als bedoeld onder punt 13 van de betreffende lijst. Derhalve hoeft in casu geen verklaring van geen bedenkingen te worden gevraagd aan de gemeenteraad.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning volgt op basis van artikel 3.10 van de Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Indien een vergunning deze procedure volgt, treedt deze op grond van artikel 6.1, tweede lid, sub b van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van: b een beroepsschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Besluiten

1. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- het strijdig gebruik van gronden/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, 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;
- bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste 1, aanhef, sub a, van de Wabo.

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

Brunssum, 16 juni 2014,

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 Limburg, sector Bestuursrecht (Postbus 950, 6040 AZ Roermond).

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 het onderdeel Voorlichting, tel. 045-5278633.

Bijlage 1: Gewaarmerkte bescheiden

Onderwerp	Kenmerk
• Aanvraagformulier:	449366
• Formulier:	449359
• Bestek tekening Kranenborgh:	449363
• Bestek tekening Boekhorst-Linde 27-06-2011:	449362
• Notitie 21-03-2013:	449361
• Bouwbesluit Boekhorst/Linde 01-06-2011:	449355
• Bouwbesluit Kranenborgh 01-06-2013:	449356
• Chalet Kranenborg: 04-03-2011:	449358
• Brandoverslag 28-04-2011:	449357
• Bodemonderzoek 06-01-2014:	467501
• Ruimtelijke onderbouwing 27-2-2014:	463181
• Statische berekening Kranenborg 11-02-2014:	478440
• Notitie aanv. geg.:	463178
• Statische berekening Boekhorst/Linde 11-02-2014:	478439
• Quicksan ecologie 09-12-2013:	463179
• Btek B03 11-02-2014:	478436
• Btek 09-12-2013:	463180
• Btek B01 11-02-2014:	478438
• Aangepaste situatie 1 n.a.v. zienswijze 09-05-2014	501330
• Aangepaste situatie 2 n.a.v. zienswijze 09-05-2014	501331
• Aangepaste impressie n.a.v. zienswijze 09-05-2014	508160

Bijlage 2: Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorschriften activiteit bouwen

- Afvoer van het hemelwater voor de logiesfunctie (logiesfunctie, niet gelegen in een logiesgebouw) is niet aangestuurd in het bouwbesluit 2012 (zie tabel 6.15) en derhalve niet vereist.
- Indien er wél, m.b.t. het hemelwater, met een hemelwaterafvoer gewerkt zal gaan worden, dan moeten deze aansluitingen voldoen aan artikel 6.18 lid 1 t/m 5.
- De afvoer van het vuilwater zal uitgevoerd dienen te worden conform artikel 6.16 (lid 1 en 2) en artikel 6.18 (lid 1 t/m 5).
- 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, te zijn ingediend en akkoord zijn bevonden.

Bijlage 3: 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 een ieder 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.

Bijlage 4: 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 en 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 gereedmelding bouw-/sloopwerkzaamheden. Het digitaal ontvangen van de 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.