

Aan Loonbedrijf Vaessen C.V.
t.a.v. de heer A.M.G. Vaessen en
G.Y. Vaessen
Vliedweg 1
6374 CD LANDGRAAF

Bijlage(n)	Uw brief van	Uw kenmerk	Documentnr.	Landgraaf,
-div-	15-03-2018		18.18947	22-05-2018
				Verzonden op

Onderwerp
positief eindadvies principe-verzoek

- 8 AUG. 2018

Geachte heer A.M.G. Vaessen en G.Y. Vaessen,

Uw principeverzoek voor het realiseren van een nieuwe loods op het perceel gelegen naast het perceel Vliedweg 1 (conform bijgevoegde situatietekeningen behorende bij het principeverzoek), ontvangen op 15 maart 2018 en geregistreerd onder nummer 2018-0114 is beoordeeld.

Op basis van de onderstaande resultaten stellen wij u in de gelegenheid een uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag in te dienen. De daartoe benodigde formulieren treft u bijgevoegd aan. Deze formulieren dient u volledig ingevuld en ondertekend aan de gemeente te retourneren.

Bestemmingsplan

Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo.

Uw bouwvoornemen is getoetst aan de geldende beheersverordening Buitengebied Noord West, alwaar de grond bestemd is tot Agrarisch met waarden en aan het geldende facet bestemmingsplan Archeologie alwaar de grond bestemd is tot Waarde-Archeologie 3.

Daarbij is gebleken dat uw bouwvoornemen hiermee in strijd is.

Op de voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van het besluit-subvlak bouwvlak. Het besluit-subvlak bouwvlak ontbreekt echter op het perceel waarop de loods gerealiseerd zal worden.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo is het college bevoegd om buitenplannen af te wijken van de beheersverordening.

Voorshands lijken tegen uw bouwvoornemen geen overwegende stedenbouwkundige dan wel planologische bezwaren te bestaan. Wij zijn dan ook in beginsel bereid om ten behoeve van uw bouwvoornemen de procedure te voeren als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo.

Omdat de te ontplooiën activiteiten niet passen binnen de lijst met gevallen waarvoor bij het voeren van voornoemde procedure geen verklaring van geen bedenkingen nodig is van de raad, zal alvorens de afwijkingsprocedure opgestart kan worden de raad verzocht moeten worden een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Na ontvangst van een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag en na afgifte van een verklaring van geen bedenkingen van de raad, zal uw aanvraag (en de ontwerp-omgevingsvergunning) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn zienswijze omtrent uw aanvraag kenbaar maken. Met inachtneming van de eventueel kenbaar gemaakte zienswijzen zal vervolgens een besluit genomen worden.

Ten behoeve van het buitenplans afwijken bestaat de mogelijkheid de omgevingsvergunningaanvraag en de bouwtekeningen digitaal aan te leveren bij <https://www.omgevingsloket.nl/>. Indien uw verzoek analoog wordt aangereikt mogen wij u verzoeken de omgevingsvergunningaanvraag en bouwkundige tekeningen in 2-voud in te dienen.

Verder dienen de gegevens ten aanzien van presentatie en technische uitwerking te voldoen aan de indieningsvereisten uit de regeling omgevingsrecht.

De omgevingsvergunningaanvraag dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin het gehele plan goed onderbouwd wordt. Daarnaast dient de nieuwe loods landschappelijk te worden ingepast in het kader van het LKM. Het hiertoe in te dienen landschappelijke inpassingsplan wordt voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. De hieraan verbonden kosten komen voor uw rekening. Het kostenverhaal zal geregeld worden in een met u te sluiten anterieure overeenkomst.

Ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning dient te zijner tijd een dataset aangeleverd te worden ten behoeve van het digitaal beschikbaar stellen van de verleende vergunning.

Aan het volgen van deze procedure zijn volgens de tarieventabel van de gemeentelijke legesverordening extra leges verbonden, namelijk € 3.593,85 of het bedrag dat geldt op het moment dat de omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend. Wel wijzen wij u erop dat u door het indienen van een formele aanvraag aangeeft akkoord te gaan met het betalen van deze extra legeskosten. Deze extra legeskosten zullen u bij de vergunningverlening in rekening worden gebracht.

Uw bouwvoornemen is getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Het initiatief voor het bouwen van een tweede loods conform de bestaande is akkoord met in achtneming van de verdere afstemming over het landschapsplan. Het landschapsplan van Pouderoyen vormt de basis. De visie om te vervlechten met het landschap wordt verder uitgangspunt. Het volledig

omzomen van het perceel d.m.v. een haag dient voorkomen te worden. De inbreng van de landschapsadviseur van de gemeente Landgraaf is om nog meer te vergroenen. De commissie volgt dat advies. Zie het bijgevoegde advies dat gevolgd dient te worden.

Milieu – Melding Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

De melding op grond van het Activiteitenbesluit moet gelijktijdig met de aanvraag om een omgevingsvergunning worden gedaan, indien voor een project zowel de meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit als een vergunningplicht op grond van de Wabo geldt (8.41a, lid 1 Wm).

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend zonder dat de volledige bijbehorende melding is gedaan en de melder deze vervolgens niet op tijd aanvult, dan wordt deze aanvraag buiten behandeling gelaten (8.41a, lid 2 Wm).

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer L. Hennus, telefoonnummer 045-5695481.

Bodem:

Ten aanzien van de nieuw op te richten voertuigenloods is niet helemaal helder hoelang ten behoeve van het beoogde gebruik personen in de loods zullen verblijven (wel of geen verblijfsruimte).

Indien u inschat dat dit gemiddeld genomen meer dan 2 uur per dag zal zijn, dan geldt de verplichting tot het uitvoeren van een bodemonderzoek op basis van de gemeentelijke bouwverordening. Is dit minder dan vervalt uiteraard deze verplichting.

Voor het geval de betreffende loods tevens een verblijfsruimte is en dus sprake is van de onderzoeksverplichting, het volgende:

De reikwijdte van de onderzoeksverplichting kan zich beperken tot de uitvoeren van een vooronderzoek of Historisch Onderzoek (NEN 5725 & 5707). Is het resultaat van dit onderzoek "onverdacht" dan vervalt vervolgens de uitvoering van het daadwerkelijke bodemonderzoek c.q. veldonderzoek (conform de NEN 5740 & 5707).

Ook voor het geval er in het kader van de bouwverordening geen noodzaak is gebleken voor de uitvoering van een bodemonderzoek, kan deze noodzaak wel ontstaan in het kader van het het activiteitenbesluit Wet milieubeheer (uitbreiding nul-situatie inrichting).

Risico's graafwerkzaamheden:

Vanuit verplichtingen bij graafwerkzaamheden ten aanzien van de arbeidsomstandighedenwetgeving en de daarmee gepaard gaande aspecten in het kader van Openbare Orde en Veiligheid, heeft de gemeente Landgraaf voor haar grondgebied een bodembelasting- en risicokaart laten opstellen ten aanzien van het aantreffen van conventionele explosieven uit WOII.

Het gebied waar u voornemens bent om de nieuwe voertuigenloods op te richten wordt op de kaart aangegeven als verdacht:

- op het aantreffen van geschutsprojectielen (verschoten)

- op het aantreffen van KleinKaliberMunitie, hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers (verschoten)
- op het aantreffen van achtergelaten geschutsmunitie.

Indien u t.z.t. aannemers gaat opdragen om op de betreffende locatie te gaan boren of graven, kan hier naar worden gevraagd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Godding, telefoonnummer 045-5695290.

Archeologie.

Op de voor Waarde-Archeologie 3 bestemde grond mag niet worden gebouwd. Het bouwverbod is niet van toepassing indien de grootte van de bodemingreep niet meer is dan 250 m². Het aspect archeologie vormt dan geen probleem ten aanzien van het voorliggende verzoek. Indien de bodemingreep echter meer is dan 250 m², is advies van de parkstadarcheoloog noodzakelijk. Op de bij het principeverzoek ingediende tekeningen is niet goed te beoordelen hoe groot de bodemingreep is. Dit dient duidelijk aangegeven te worden bij indiening van de omgevingsvergunningaanvraag. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Nievelstein, telefoonnummer 045-5695494.

Verharding perceel.

Het verharderen van een gedeelte van het perceel is aanlegvergunningplichtig. Dit dient meegenomen te worden in de te volgen procedure.

Overige coördinatie

Voor de realisatie van uw bouwplan wijzen wij u er op dat u tevens dient rekening te houden met diverse andere aspecten. In het bijzonder willen wij u wijzen op het volgende:

Om te komen tot een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag dient u naast bouwkundige tekeningen eveneens constructie-gegevens en constructie-berekeningen in te dienen.

Verder verbinden wij de voorwaarde aan het meewerken aan uw verzoek dat u de eventuele planschadekosten op zich neemt en daartoe een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening met ons afsluit. Het planschadeverhaal zal in de eerder genoemde, te sluiten anterieure overeenkomst geregeld worden. De overeenkomst zal u te zijner tijd toegezonden worden. Verder dient u, om de nieuwe loods te kunnen bereiken, een omgevingsvergunning uitweg in te dienen.

Tot één jaar na dagtekening van dit schrijven worden bovenstaande adviezen gehandhaafd. Na deze termijn dient in principe een nieuw principeverzoek te worden ingediend en opnieuw leges te worden betaald. Aan deze adviezen is verder geen rechtskracht te ontleen, omdat er geen sprake is van een besluit.

U mag pas dan beginnen met de bouwwerkzaamheden als u in het bezit bent van de vergunning.

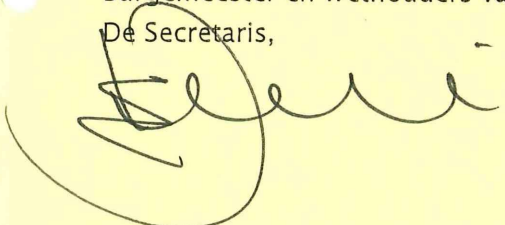
Tot besluit moeten wij u er op wijzen, dat de gemeente op generlei wijze aansprakelijk kan worden gesteld voor geleden of nog te lijden schade indien onderwerpeijk bouwplan of een gedeelte daarvan, om welke reden dan ook, geen doorgang kan vinden.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met M. Paasen-Vedder, medewerkster afdeling Klant Contact Centrum, telefoonnummer 045-5695483, of e-mail: gemeente@landgraaf.nl.

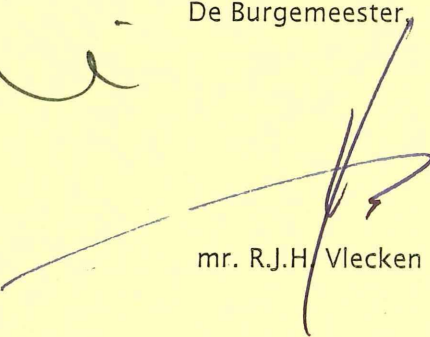
Burgemeester en Wethouders van Landgraaf,

De Secretaris,

De Burgemeester,



Ir. J.M.C. Rijvers



mr. R.J.H. Vlecken