



Buro

von Clermontplein 15
Postbus 450
6290 AL Vaals

T 043 306 85 68
F 043 306 85 49
E info@vaals.nl

de heer D. Schaffrath
Viergrenzenweg 4
6291 BN VAALS

Geachte heer Schaffrath,

Omgevingsvergunning

Datum

Burgemeester en Wethouders hebben op 30-09-2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

Onderwerp

HZ_WABO-2016-0338

Ons kenmerk

17/044

17.0005701



- A. het afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Kern Vaals",
- B. het uitvoeren van werk of werkzaamheden,
- C. het bouwen van een garage met tuinkamer en keerwanden op het perceel Viergrenzenweg 4 te 6291 BN te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummers 500 en 501.

Sector Ruimte
de heer E. Wauben

043-3068587

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Verzonden

De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2016-0338.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om, gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- A. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- B. Uitvoeren van werk of werkzaamheden
- C. Bouwen

Bij het tot stand komen van het besluit zijn de volgende overwegingen gemaakt:

A. Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

1. De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Kern Vaals" en betreft het oprichten van een garage met tuinkamer en keerwanden op het perceel Viergrenzenweg 4 te 6291 BN Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummers 500 en 501.
2. Van toepassing is de bestemming "Wonen", "Waarde -archeologie 4" , "Bouwaanduiding - Vrijstaand", "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht", "Gebiedsaanduiding -Vrijwaringszone - POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" en de "Gebiedsaanduiding milieuzone -bodembeschermingsgebied milieuzone.
3. Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 18 lid 18.2.5 onder b en artikel 32 lid 32.2.2 onder c van dit bestemmingsplan omdat het totaal aan bijbehorende bouwwerken maximaal 75 m2 mag bedragen (waarbij de oppervlakte van

22 AUG 2017

ondergrondse gebouwen wordt meegerekend) en na realisatie van het voornemen het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken 374,50 m² is.

4. In artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:
 - toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
 - in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking – kruimel);
 - indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (grote planologische afwijking).
5. Het college is niet bevoegd met een binnenplanse afwijkmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat er geen afwijkmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan “Kern Vaals”.
6. Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkmogelijkheid (kruimel) op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat de aanvraag niet valt onder de aangewezen categorieën als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor).
7. Aan de aanvraag kan alleen meegewerkt worden door middel van toepassing van de laatstgenoemde categorie (grote planologische afwijking). Hiervoor dient het besluit tot afwijking van het geldende bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Een goede ruimtelijke onderbouwing is voorhanden in de vorm van de “Ruimtelijke onderbouwing Viergrenzenweg 4 Vaals”. Deze onderbouwing met bijbehorende bijlage maken integraal onderdeel uit van dit besluit en dient hier als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd en wordt bij het besluit gevoegd.
8. Uit de onderbouwing blijkt dat de beschreven ontwikkeling in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht wordt, omdat:
 - het bouwplan toeziet op de realisatie een garage, met tuinkamer en het plaatsen van keerwanden op percelen die reeds een woonbestemming hebben.
 Het realiseren van de gewenste bebouwing draagt bij aan de vergroting van het woongenot;
 - het bouwplan niet tot doel heeft om wooneenheden toe te voegen aan de reguliere woonvoorraad;
 - het bouwplan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
 - het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, Provincie en Gemeente;
 - de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
 - geen eventuele archeologische waarden worden verstoord;
 - geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord.
 - uit het oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geurhinder en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;

- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
 - de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.
9. Ingevolge artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dient de gemeenteraad in geval van de activiteiten ex artikel 2.1 lid 1 sub c juncto 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo te verklaren dat het geen bedenkingen heeft tegen de door het college van burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan 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. In de vergadering van 10 april 2017 heeft de gemeenteraad, gelet op de onderhavige aanvraag met ruimtelijke onderbouwing en artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 1 van het Bor, een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van het bouwen van een garage met tuinkamer en keerwanden op het perceel Viergrenzenweg 4 te 6291 BN te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummers 500 en 501 en bepaald dat de ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen als definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen kan worden opgevat, indien geen zienswijzen worden ingediend.
10. De gemeente Vaals heeft een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Het kostenverhaal is middels van deze exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Vaals en de ontwikkelende partij geregeld.
11. Op basis van bovenstaande overwegingen, de aanvraag en de genoemde ruimtelijke onderbouwing bestaan geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de in deze omgevingsvergunning geformuleerde voorwaarden en is toepassing gegeven aan het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

B. Activiteit uitvoeren van werk of werkzaamheden:

1. De aanvraag voor de activiteit uitvoeren van werk of werkzaamheden is getoetst aan de bepalingen van artikel 1.3 en 3.1 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet.
2. De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Vaals". In artikel 29.4.1 (bestemming Waarde – Beschermddorpsgezicht) is een aanlegvergunningstelsel opgenomen binnen deze dubbel-bestemming, waarbij voor de volgende activiteiten een aanlegvergunning nodig is:
 - het aanleggen, verharderen of wijzigen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen, afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
 - het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het aanbrengen, vellen- en of roeien van bomen of beplantingen, welke dieper wortelen dan 0,75 meter.
 Deze vergunning kan op grond van artikel 29.4.3 slechts worden verleend indien:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van het beschermd dorpsgezicht;
 - met het oog op een zorgvuldige afweging door Burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij de stadsbouwmeester.
3. Het plan is op 3 november 2016 beoordeeld door de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester heeft geen bezwaren tegen het bouwplan. Derhalve kan een aanlegvergunning worden verleend voor de genoemde werkzaamheden.

C. Activiteit Bouwen:

1. De aanvraag is getoetst aan Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierin zijn (bouw)activiteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Gebleken is dat de door u aangevraagde bouwactiviteit niet is vermeld in deze bijlage en derhalve vergunningplichtig is en valt onder de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
2. De aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand en de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
3. De aanvraag is getoetst aan de bouwtechnische voorschriften van het Bouwbesluit. Gebleken is dat de activiteit bouwen hieraan voldoet.
4. De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke Bouwverordening. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uit de inhoudelijke beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat deze voldoet aan de hiervoor geldende voorschriften.

Derhalve is besloten de gevraagde vergunning te verlenen voor de uitvoering van de in bovengenoemde aanvraag bedoelde activiteiten. Op grond hiervan is het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen op 09-06-2017 gepubliceerd in het Vaalser Weekblad en heeft het ontwerpbesluit, de aanvraag en het bouwplan vanaf 09-06-2017 voor eenieder gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen bij het college van Burgemeester en Wethouders van Vaals naar voren te brengen.

Gedurende de termijn van inzage zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Gelet op vorenstaande overwegingen besluiten Burgemeester en wethouders:

- A. op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c, juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, te weten:
 - het afwijken van de voorschriften als bedoeld in artikel 18 lid 18.2.5 onder b en artikel 32 lid 32.2.2 onder c van het geldende bestemmingsplan "Kern Vaals",
- B. op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit uitvoeren van werk of werkzaamheden, te weten:

- het uitvoeren van graafwerkzaamheden voor het realiseren van de inrit tot de garage en het plaatsen van de keerwanden op het perceel Viergrenzenweg 4 te 6291 BN Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummers 500 en 501.
 - het indien noodzakelijk ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein op het perceel Viergrenzenweg 4 te 6291 BN Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummers 500 en 501.
- C. op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van deze gemeente een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit bouwen, te weten:
- het oprichten van een garage met tuinkamer en keerwanden op het perceel Viergrenzenweg 4 te 6291 BN Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie H, nummers 500 en 501.
- Op de bijgevoegde bijlage C zijn de plichten vermeld die gelden tijdens en bij de voltooiing van de activiteit bouwen en bij de ingebruikneming. Deze bijlage is een onderdeel van dit besluit.

De omgevingsvergunning voor de genoemde activiteiten wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning alsmede onder de voorwaarden dat:

- gelet op het bepaalde in artikel 2.7 lid 1 onder a van de Regeling omgevingsrecht (Mor), uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden de constructieve gegevens worden ingediend.
- indien de kratten worden gebruikt als tijdelijk opvang, om de hoosbui op te vangen, kunnen wij akkoord gaan met de oplossing. Dat wil zeggen dat er wel een gereduceerde afvoer gekoppeld dient te worden om het regenwater gedoseerd af te voeren.
- voor het afvoeren van de grond gelden de regels en voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit. Bij de afvoer van grond dient een milieu hygiënische verklaring aanwezig te zijn (bewijs kwaliteit van de grond). Voorafgaand aan de afvoer van de grond dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. De milieu hygiënische verklaring (bodemonderzoek) dient onderdeel uit te maken van de melding.
- de afwatering van de garage en tuinkamer van het gedeelte wat nu wordt bijgebouwd, moet men zelf verwerken. Dit water mag niet aangesloten worden op de bestaande afvoer.

Legeskosten

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het uitvoeren van 3 verschillende activiteiten. In het aanvraagformulier is opgegeven dat de geschatte kosten van de bouwactiviteiten €105.000,- bedragen. Met deze opgave van de bouwkosten kan worden ingestemd. De legeskosten voor de 3 activiteiten bedragen afzonderlijk:

1. Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:
artikel 2.1 lid 1 onder c, juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo: € 1800,-
Verklaring van geen bedenkingen: € 125,-
2. Activiteit uitvoeren van werk of werkzaamheden
artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo: € 100,-
3. Activiteit bouwen:



artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo: € 2515,-

De totale legeskosten bedragen derhalve € 4540,00,- en worden u per separate factuur in rekening gebracht.

Algemeen

Wellicht ten overvloede moge dienen dat het absoluut niet is toegestaan om af te wijken van de door ons College verleende omgevingsvergunning. Mocht om de een of andere reden een wijziging in de activiteit gewenst zijn, dan dient dit vooraf met een van de medewerkers vergunningen van de sector Ruimte besproken te worden.

Opgemerkt zij nog dat indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een schutting of steiger etc. dient te worden geplaatst op of aan de openbare weg, hiervoor een vergunning vereist is van ons college. Een aanvraag ter verkrijging van deze vergunning behoort schriftelijk te worden ingediend met opgave van de vermoedelijke tijdsduur van het werk, alsmede een opgave van het aantal m² gemeenteground, dat hiervoor in beslag zal worden genomen.

Verder merken wij op dat deze vergunning de civielrechtelijke rechten en verplichtingen, onder andere voortvloeiende uit het Burgerlijk Wetboek, onaangetast laat.

Wij maken u erop attent dat gedurende zes weken na verzending van dit besluit tegen deze omgevingsvergunning beroep kan worden ingediend. Dit kan als gevolg hebben dat de omgevingsvergunning alsnog met terugwerkende kracht wordt ingetrokken. Zolang voornoemde termijn niet is verstreken of indien tegen de omgevingsvergunning beroep is ingediend, geschiedt het uitvoeren van de in de vergunning vermelde activiteiten dan ook geheel voor eigen risico.

Als bijlage treft u eveneens een groengekleurde en een roodgekleurde kaart aan. Wanneer met de uitvoering van de activiteit bouwen wordt gestart wordt u vriendelijk verzocht dit middels het invullen en opsturen van de groene kaart bij ons bekend te maken.

Na voltooiing van de werkzaamheden verzoeken wij u het bouwplan gereed te melden door het opsturen van de ingevulde rode kaart. Door het opsturen van deze kaarten helpt u ons bij de administratieve verwerkingen van deze omgevingsvergunning.

Tenslotte wijzen wij u nog op het volgende. Indien van de aan u verleende omgevingsvergunning geen gebruik wordt gemaakt en deze omgevingsvergunning binnen een termijn van 1 jaar na verlening daarvan schriftelijk wordt ingetrokken, wordt op aanvraag (van vergunninghouder) teruggave van 40% van de geheven leges verleend. Deze teruggaaf is alleen van toepassing op de bouw-, aanleg- en/of sloopactiviteiten. In alle andere gevallen vindt ten aanzien van verleende omgevingsvergunning geen teruggave van leges plaats.



Vaals, 22 AUG 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,

Mr. drs. J.H.M.J. Bertram
Secretaris

drs. R.L.T. van Loo
Burgemeester

cc Bureau Financiën.

Beroepsclausule

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 8:1 juncto 6:4 van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende die door dit besluit rechtstreeks in zijn belangen is getroffen binnen 6 weken ingaande de dag na bekendmaking van dit besluit, hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Limburg, Team Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift dient ondertekend te zijn en tenminste te bevatten:
naam en adres van de indiener;
de dagtekening;
omschrijving van het besluit waartegen beroep is ingesteld;
de gronden van beroep.

Tevens kan de indiener van een beroepschrift op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de president van de sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien de indiener van het beroepschrift van mening is dat onverwijlde spoed dat, gelet op de betrokken belangen, vereist.

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 de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Kenmerk : 17.0001463
Agendapunt nr. : 2017-WV-021
Raadsvergadering d.d. : 10 april 2017



Onderwerp

Ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen voor de ingediende aanvraag Omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-2016-0338, voor het bouwen van een garage op het perceel Viergrenzenweg 4 te 6291 BN Vaals, kadastraal bekend Vaals, sectie H, nrs.500 en 501.

De Raad van de gemeente Vaals

Gelet op:

- De ingediende aanvraag Omgevingsvergunning;
- De daarbij horende Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen.

BESLUIT:

1. Een ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen af te geven op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Bor en dit besluit als ontwerp in de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning in te brengen;
2. Te bepalen dat de ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen als definitieve Verklaring van Geen Bedenkingen kan worden opgevat, indien geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 10 april 2017

mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier

drs. R.L.T. van Loo
Voorzitter

