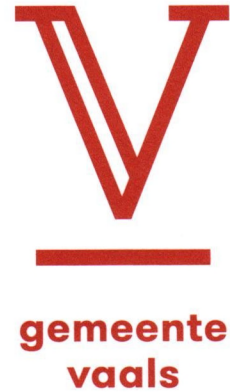


De heer M.J.M. Heijenrath
Mamelis 37
6295 NA LEMIERS



Datum

Geachte heer Heijenrath,

Onderwerp

HZ_WABO-2019-0044

Ons kenmerk

19.0009847



Sector Ruimte

M. Jaqx

T 043-3068507

Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Verzonden

05 DEC 2019

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 01-02-2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- A. het afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013"
 - B. het handelen met gevolgen voor beschermde monumenten
 - C. het restaureren van het woonhuis
- op het perceel Mamelis 37 te Lemiers, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie F, nummer 451.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2019-0044.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om, gelet op artikel 2.1, 2.2 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. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- 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 "Buitengebied 2013". Van toepassing zijn de bestemmingen Wonen en Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschap. Tevens zijn de dubbelbestemmingen Archeologie 2, Beschermd dorpsgezicht, Waarde Cultuurhistorie en Bodembeschermingsgebied van toepassing.
2. Het plan is in strijd met de voorschriften als bedoeld in artikel 4 lid 4.2.1 onder a van dit bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane inhoud van 750m3 wordt overschreden. Tevens is het plan in strijd met de artikelen 25

lid 25.2 en 2 lid 26.2 tot dat de Monumentencommissie akkoord kan gaan met het voorliggend plan.

3. In het bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijking opgenomen waarmee op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo een afwijkingsbesluit kan worden genomen.
4. Tevens biedt Bijlage II van het Bor geen mogelijkheid tot het nemen van een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo, mede omdat Mamelis 37 buiten de (planologische) bebouwde kom is gelegen.
5. Ons college kan op grond van artikel art. 2.1 lid 1 onder c, jo. 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo, een Afwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing nemen. Hierbij dient uit een ruimtelijke onderbouwing te blijken dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat op het perceel en de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast.
6. De aangeleverde ruimtelijke onderbouw met rapportnummer: M197640.002/ASA d.d. 12 augustus 2019 is beoordeeld en akkoord bevonden.
Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt dan ook aangetoond dat het woon- en leefklimaat op het perceel en de directe omgeving niet onevenredig wordt. De ontwerp ruimtelijke onderbouwing zal met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.
7. Het plan is 22 augustus 2019 voor een derde behandeling aan de Monumentencommissie voorgelegd.
De Monumentencommissie heeft geadviseerd dat de nog openstaande opmerkingen uit de twee behandelingen conform advies van de commissie zijn aangepast en men derhalve akkoord kan gaan met het voorliggend plan.
8. Het plan betreft de legalisatie van reeds doorgevoerde werkzaamheden. Door de schuur bij de woning te betrekken en zo één grote woning te realiseren is de minst zware ontwikkeling die op het perceel plaats zou kunnen vinden. In het Rijksmonumenten hadden ook één of meerdere



**gemeente
vaals**

zelfstandige woningen en/of recreatie woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan heeft nauwelijks tot geen ruimtelijke impact en de belangen van omwonenden worden door het plan niet onevenredig worden geschaad.

9. De gemeenteraad in haar vergadering d.d. 23 september 2019 de ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen (VGGB) heeft afgegeven voor het plan.
10. Het ontwerp VGGB met bijbehorende stukken en de ontwerp Omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Hiertegen zijn geen zienswijze ingediend waardoor de gemeenteraad in haar vergadering d.d. 23 september 2019 tevens ook de definitieve Verklaring Van Geen Bedenkingen (VGGB) heeft afgegeven voor het plan voor het restaureren van het woonhuis op het perceel, plaatselijk bekend Mamelis 37 te Lemiers, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie F, nummer 451.
11. Op basis van bovenstaande overwegingen, de aanvraag en de genoemde ruimtelijke onderbouwing bestaan geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.1 lid 1 onder c, jo. 2.12 lid 1 onder a, sub 3 Wabo.

B. Activiteit handelen met gevolgen voor beschermde monumenten:

1. De aanvraag voor de activiteit handelen met gevolgen voor beschermde monumenten is getoetst aan artikel 1.3 en 5.4 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet.
2. Het monument is gelegen buiten de krachtens de Wegenverkeerswet 1994 vastgestelde bebouwde kom en is ingeschreven in het Monumentenregister onder nummer 36688.
3. De aanvraag is overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Monumentenwet 1988 en artikel 3 van de Monumentenverordening van de gemeente Vaals op 22-08-2019 voor advies voorgelegd aan de Monumentencommissie. Door de Monumentencommissie van



de gemeente Vaals is op 22-08-2019 een positief advies uitgebracht met betrekking tot de ingediende aanvraag voor het wijzigen van het monument op het perceel Mamelis 37 te Lemiers. Met het advies van de Monumentencommissie kan worden ingestemd.

C. Activiteit Bouwen:

1. De aanvraag is getoetst aan bijlage 2 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 de bouwtechnische voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Gebleken is dat de activiteit bouwen hieraan voldoet.
3. 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 Ministeriële 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 11-10-2019 gepubliceerd in het Vaalser Weekblad en heeft het ontwerpbesluit, de aanvraag en het bouwplan vanaf 11-10-2019 voor eenieder gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde termijn is



**gemeente
vaals**

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, en het ter plaatse geldende bestemmingsplan, 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 4 lid 4.2.1 onder a van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2013”.
- A. op grond van artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit handelen met gevolgen voor beschermde monumenten, te weten:
 - het restaureren van het woonhuis op het perceel Mamelis 37 te Lemiers, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie F, nummer 451.
- B. 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 restaureren van het woonhuis op het perceel Mamelis 37 te Lemiers, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie F, nummer 451.

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 bijlagen deel uitmaken van de vergunning alsmede onder de voorwaarde 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.

Legeskosten

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het uitvoeren van # verschillende activiteiten. In het aanvraagformulier is opgegeven dat de geschatte kosten van de bouwactiviteiten € 4.000,00 bedragen. Met deze opgave van de bouwkosten kan niet worden ingestemd. De bouwkosten zijn aan de hand van de vastgestelde eenheidsprijzen nader bepaald op € 76.000,00.

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: € 1.800,--
verklaring van geen bedenkingen op basis artikel 2.3.18.1.1 van de legesverordening gemeente Vaals 2019: € 125,--
2. Activiteit handelen met gevolgen voor beschermde monumenten: artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo: € 200,--
3. Activiteit bouwen: artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo: € 2.006,40,--
(inclusief 10% achteraf ingediende aanvraag)

De totale legeskosten bedragen derhalve € 4.131,40 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 in dit besluit vermelde activiteit c.q. activiteiten gewenst zijn, dan dient dit vooraf met een van de medewerkers vergunningen van de sector Ruimte besproken te worden.

Als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een schutting of steiger etc. dient te worden geplaatst op of aan de openbare weg, is

aanzien van verleende omgevingsvergunning geen teruggave van leges plaats.

Overige toestemmingen

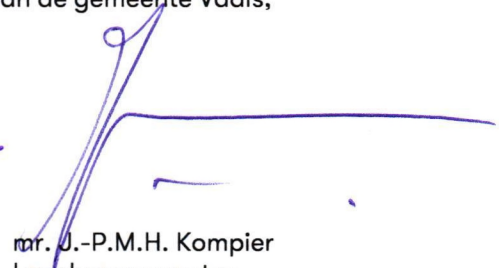
Slopen

Bij sloopwerkzaamheden waarbij meer dan 10 m³ en/of asbest wordt verwijderd, is een sloopmelding vereist. Bij sloopwerkzaamheden aan bouwwerken/delen die vóór 01 januari 1994 zijn opgericht, is ingevolge het asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport verplicht indien men weet of redelijkerwijs kan weten dat zich in het bouwwerk of object asbest of een asbesthoudend product bevindt.

Vaals,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,



mr. drs. J.H.M.J. Bertram
Secretaris



mr. J.-P.M.H. Kompier
Locoburgemeester

cc Bureau Financiën.
cc gemachtigde, Michel Rempelberg Bouwadvies, De Valk 3, 6301HR
Valkenburg



**gemeente
vaals**

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 gemeentegrond, dat hiervoor in beslag zal worden genomen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Vaals.

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 een beroepschrift 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 een beroepschrift is ingediend, geschiedt het uitvoeren van de in dit besluit vermelde activiteit c.q. 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



**gemeente
vaals**

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.



GEMEENTE VAALS

Bijlage C

Plichten tijdens en bij voltooiing van de activiteit bouwen en bij de ingebruikneming.

Deze bijlage hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor het restaureren van het woonhuis op het perceel plaatselijk bekend Mamelis 37 te Lemiers, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie F, nummer 451.

1. Het bouwen dient te geschieden in overeenstemming met het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Vaals.
2. Gedurende de duur van het werk dient de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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.
3. De rooilijnen en het peil worden door het bouwtoezicht aangegeven waarbij het peil gedurende de duur van het werk dient te worden onderhouden. Artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012 voorziet in dit artikel.
4. Het bouwtoezicht dient, onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, ten minste 2 dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden hiervan in kennis te worden gesteld. Artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 voorziet in dit artikel.
5. Het bouwtoezicht dient ten minste 1 dag van te voren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.
6. Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen. Artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 voorziet in dit artikel.
7. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers, en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Artikel 8.2 Bouwbesluit 2012 voorziet in dit artikel.
8. Het bouwterrein dient gedurende de bouwwerkzaamheden te zijn voorzien van een doeltreffende afrastering en zodanig zijn geplaatst dat het verkeer zo min mogelijk hiervan ondervindt. Toegangen tot brandkranen en andere openbare voorzieningen mogen door de terreinafscheiding niet worden belemmerd. Artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012 voorziet in dit artikel.
9. Uit het oogpunt van veiligheid dient al het hulpmateriaal, wat kwaliteit en samenstelling betreft, te voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren. Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt. Burgemeester en wethouders kunnen dit strijdig gebruik verbieden. Het bevoegd gezag in deze de brandstof, aandrijving en werktijden voorschrijven. Artikelen 8.2; 8.4; 8.5; 8.6 en 8.7 van het Bouwbesluit voorzien in dit artikel.
10. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33 lid 2 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen intrekken indien gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
11. De fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden gescheiden van het overig bouwafval. De fractie gevaarlijk afval moet worden afgevoerd naar een bewaarinrichting, bewerkingsinrichting of naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. Tot het gevaarlijk afval wordt gerekend hetgeen daaromtrent is bepaald in de Europese Afvalstoffenlijst (Eural).

12. Bouwafval, hieronder niet begrepen de fractie gevaarlijk afval, dient te worden afgevoerd naar een daar bestemde inrichting, die over een milieuvergunning beschikt. Artikel 8.8 en 8.9 van het Bouwbesluit 2012 voorziet in dit artikel.
13. Van het gereedkomen van putten en van grond- en huis aansluitleidingen van de riolering en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld. Onderdelen van het bouwwerk, zoals hierboven genoemd, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken ge- 2 dagen na het tijdstip van kennisgeving. Het hierboven bepaalde is van overeenkomstige toepassing op onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld. De bedoelde kennisgeving moet, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden. Artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 voorziet in dit artikel.
14. Indien een bouwwerk niet voor gereed is gemeld bij het bouwtoezicht en/of er is niet gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen. Artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012 voorziet in dit artikel.
15. Het is verboden te bouwen indien de bouw op grond van het bepaalde in artikel 5.17 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is stilgelegd.
16. Wellicht ten overvloede delen wij u mede dat het absoluut niet is toegestaan om af te wijken van de door het college verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Mocht om de een of andere reden een wijziging in het bouwplan gewenst zijn, dan dient dit vooraf met het bureau Vergunningen te worden besproken.