

mevrouw R. Kircher  
Gemmenicherweg 56  
6291 BT VAALS

von Clermontplein 15  
Postbus 450  
6290 AL Vaals

T 043 306 85 68  
F 043 306 85 49  
E [info@vaals.nl](mailto:info@vaals.nl)

Geachte mevrouw Kircher,

**Datum** 31-07-2017  
**Onderwerp** Op 22 maart 2016 heeft onze toezichthouder van de sector Ruimte een controle uitgevoerd bij de woning gelegen aan Gemmenicherweg 56 te Vaals, kadastraal bekend gemeente vaals, sectie H, nummer 670. Aanleiding was een controle was een verzoek van u inzake de brandveiligheid van uw pand.

CHZ\_KLA-2014-0305-002

**Ons kenmerk**  
17.0005502



Uit gegevens van het kadaster blijkt dat u eigenaar bent van de woning plaatselijk bekend Gemmenicherweg 56 te Vaals.

**Sector Ruimte**  
**mevrouw**

#### **Inleiding**

Tijdens de controle is door de toezichthouder sector Ruimte geconstateerd dat er twee zelfstandige wooneenheden zijn gerealiseerd. Het eerste appartement is gelegen op de begane grond en beschikt over een eigen toegang en daarnaast over een keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer. Op de eerste etage is het tweede appartement gelegen.

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

Er is een kantoorruimte met bovenwoning vergund. Voor het wijzigen van de kantoorruimte naar een woning is geen omgevingsvergunning verleend. Nu u niet over een toereikende omgevingsvergunning beschikt, is een overtreding geconstateerd van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

**Bijlage(n)**

**Verzonden**

Op 6 september 2016 heeft er een gesprek plaatsgevonden met dhr. Keulders, dhr. Jaeqx van de gemeente Vaals en dhr. Nadaud, mevr. Kircher en mevr. Berwing. Tijdens dit gesprek heeft dhr. Nadaud aangegeven dat mevrouw Kircher de kantoorruimte met bovenwoning in 1993 heeft aangekocht, maar na de aankoop heeft mevrouw Kircher de kantoorruimtes zonder de benodigde vergunningen omgebouwd naar een zelfstandige wooneenheid. Tijdens het gesprek werd aangegeven dat mevrouw Kircher de illegaal gerealiseerde woning al een hele tijd verhuurd heeft en dat zij afhankelijk is van deze inkomsten. Naar aanleiding van dit gesprek hebben we dhr. Nadaud geadviseerd deze punten per brief aan de gemeente te laten toekomen.

15 AUG 2017

#### **Overtredingen**

Het tweede appartement op het adres Gemmenicherweg 56 te Vaals is gerealiseerd zonder een daartoe verleende omgevingsvergunning. Zoals reeds aangegeven mag, conform de verleende bouwvergunning, op voornoemd adres slechts één woning aanwezig zijn.



Wij hebben uw werkzaamheden getoetst aan Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hieruit blijkt dat de uitgevoerde werkzaamheden (bouw)vergunningplichtig zijn. Tevens is het realiseren van meerdere appartementen in strijd met het vigerende bestemmingsplan Kern Vaals, omdat in artikel 6.2.2. onder e staat vermeld dat het aantal woningen niet mag toenemen.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- het bouwen van een bouwwerk en;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Wij hebben onderzocht of de ontstane onrechtmatige situatie voor legalisatie in aanmerking komt. In dat kader zijn wij nagegaan of alsnog een omgevingsvergunning verleend kan worden voor het realiseren van het tweede appartement gelegen aan de Gemmenicherweg 56 te Vaals.

De mogelijkheden voor legalisering van illegale appartementen zijn onderzocht in relatie tot de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 17 oktober 2016). Bedoelde beleidsstukken hebben als uitgangspunt dat een verdere groei van de huidige woonvoorraad overbodig is, zeker als het (nieuwe) plannen betreffen van het type waarvan nu al een overschot bestaat.

Echter in uw geval kan geconcludeerd worden dat het appartement, welke zonder vergunning is gerealiseerd, al heel lang bestaat en zodoende behoort tot onze historische (woon)voorraad, hetgeen niet tot een feitelijke verhoging van de bestaande woonvoorraad leidt. Het feit dat het in uw geval om een appartement gaat die tot onze historische (woon)voorraad behoort, blijkt uit de bekendheid van deze wooneenheden binnen de gemeentelijke administratie.

Voorts wordt, gezien de ligging aan de Gemmicherweg, overwogen dat enkel medewerking kan worden verleend aan de legalisatie van de aanvullende wooneenheid, mits uit een uit te voeren akoestisch onderzoek conform de Wet geluidhinder blijkt, dat voor wat betreft de geluidbelasting richting de toe te voegen wooneenheid kan worden voldaan aan de toepasselijke norm uit de Wet Geluidhinder.

Daarnaast dient – aanvullend op de parkeerruimte voor de bestaande woning Gemmenicherweg 56 – voor de te legaliseren wooneenheid voldoende parkeergelegenheid (2 plaatsen) op eigen terrein aanwezig te zijn, en dient een planschadeovereenkomst te worden ondertekend.

Resumerend kan het college beginselmedewerking verlenen aan de legalisering van de aanwezige tweede wooneenheid op het perceel, mits een bestemmingsplan (inclusief het genoemde akoestisch onderzoek) wordt opgesteld waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, hetgeen onder meer (doch niet uitsluitend) betekent dat voor wat betreft de geluidbelasting richting de toe te voegen wooneenheid kan worden voldaan aan de toepasselijke norm uit de Wet Geluidhinder, dat voldoende parkeerplaatsen (2 plaatsen voor de aanvullende eenheid) op eigen terrein aanwezig zijn en dat een planschadeovereenkomst wordt afgesloten met de gemeente, inhoudende dat

eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten voor rekening komen van u als initiatiefnemer.

### **Verzoek**

Wij verzoeken u **binnen 12 weken** een ontwerp bestemmingsplan (inclusief het genoemde akoestisch onderzoek) aan te reiken voor de administratieve correctie van één extra woning. Wij merken daarbij op dat na de inwerkingtreding van het nieuwe juridisch planologisch kader (het bestemmingsplan), alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" benodigd is om de woning daadwerkelijk te kunnen realiseren c.q. te gebruiken.


Volledigheidshalve merken wij daarbij op dat de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad is. Principemedewerking aan uw voornemen laat de gemeente in de uitoefening van al haar publiekrechtelijke bevoegdheden volledig onverlet. De gemeente is niet aansprakelijk voor het tekortschieten in deze principemedewerking, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de gemeente waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is. In het bijzonder is de gemeente nimmer aansprakelijk indien:

- inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen dan wel bezwaar- en/of beroepsschriften
- verzoeken om een voorlopige voorziening,
- andere maatregelen van derden;
- het gebrek aan (gedeeltelijke) medewerking of (gedeeltelijke) goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of,
- uitspraken van bevoegde rechtelijke instantie(s) over ruimtelijke maatregelen,

mochten leiden tot vertraging in de vaststelling van het planologisch besluit of tot weigering, schorsing of vernietiging van voornoemd besluit. Evenmin is de gemeente aansprakelijk wanneer zij uit grond van haar publiekrechtelijke taakuitoefening in redelijkheid tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.

Voor verdere informatie kunt u zich wenden tot onze toezichthouder, de heer M. Jaeqx, telefoonnummer 043 306 85 07 of e-mailadres [m.jaeqx@vaals.nl](mailto:m.jaeqx@vaals.nl)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,



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



drs. R.L.T. van Loo  
Burgemeester

Afschrift: Mr. R.C.C.M. Nadaud