

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450, 6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
info@echt-susteren.nl
www.echt-susteren.nl
KvK 51651866
BTW (NL00)19.06.483.B01
NL86 BNGH 0285 1023 70
BIC-code BNGHNL2G

Echt, 7 april 2021

Verzonden : - 7 APR. 2021

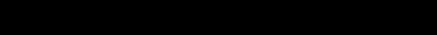
Uw brief van : 28 januari 2020
Onderwerp : Omgevingsvergunning
besluit

Ons kenmerk : Z/20/1401542
Bijlage(n) :

Afdeling : Omgevingsdienst

Inlichtingen : Dienstverlening

Geachte 

Namens  heeft u op 28 januari 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning bij ons ingediend. Deze aanvraag om een omgevingsvergunning heeft betrekking op het casco restaureren van de Galerij, Loods 14, het kopgebouw en het slopen van de onderdoorgang ter plaatse van de aansluiting tussen de Galerij en Loods 14, de sloop van twee traveeën van de Galerij aan de Aasterbergerweg en het slopen van de grote hal op het adres kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 7281, 7282, 7326 (Aasterbergerweg 2C) en 7327. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/1401542. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo); en
- Het wijzigen/herstellen van een rijksmonument danwel het slopen van een rijksmonument (artikel 2.1.1.f Wabo)

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat deze voldoet aan de eisen van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



* Z O 8 2 C 7 B 3 7 3 E *

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Artikel 3.10, lid 1, onder f van de Wabo geeft aan dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op (f) het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Aangezien de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft geregistreerd zijn als rijksmonument, is het besluit derhalve voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

De aanvraag is niet in strijd met de geldende bestemmingsplanregels, er is derhalve geen sprake van een strijdigheid als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo.

Opzet besluit

De aanvraag heeft betrekking op het casco restaureren van de Galerij, Loods 14, het kopgebouw en het slopen van de onderdoorgang ter plaatse van de aansluiting tussen de Galerij en Loods 14, de sloop van twee traveeën van de Galerij aan de Aasterbergerweg en het slopen van de grote hal op het adres kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 7281, 7282, 7326 (Aasterbergerweg 2C) en 7327. De bouwwerken maken onderdeel uit van een rijksmonument, geregistreerd onder ID-nummers 525525, 525526 en 525527.

De volgende onderdelen zullen nader worden uiteengezet:

1. De bij het besluit behorende documenten (gewaarmerkte documenten), welke onderdeel uitmaken van dit besluit (*Bijlage 1*);
2. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) (*Bijlage 2*);
3. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'het wijzigen/herstellen van een rijksmonument' (artikel 2.1, lid 1, onder f Wabo) (*Bijlage 3*);
4. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'het slopen van een rijksmonument' (artikel 2.1, lid 1, onder f Wabo) (*Bijlage 4*).

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag oorspronkelijk met ingang van 17 juli 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage. De termijn om een zienswijze in te dienen zou daarmee derhalve op 27 augustus 2020 eindigen. Omdat de oorspronkelijke publicatie enkel in het Gemeenteblad heeft plaatsgevonden, hebben wij de publicatie gerectificeerd. In de gerectificeerde publicatie op 7 augustus 2020 (nr. 205658) is bepaald dat het ontwerp vanaf 8 augustus 2020 voor 6 weken ter inzage zou worden gelegd, derhalve tot en met 18 september 2020. Gedurende de inzageperiode zijn zes zienswijzen ingediend.

De ingebrachte zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot (gedeeltelijke) aanpassing van het besluit. Voor de inhoudelijke overwegingen ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen wordt verwezen naar de bij deze vergunning behorende Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage nummer 63).

In werking treden vergunning

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De in bijlage(n) (2 en verder) vermelde bescheiden dient de vergunninghouder nog ter beoordeling aan te leveren. Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van de website www.omgevingsloket.nl van de Rijksoverheid.

Afschrift

Aan de volgende adviseurs wordt een afschrift van het besluit toegezonden:

- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijke legesverordening van gemeente Echt-Susteren 2020 is Exploitatiemaatschappij De Valk B.V. voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd en ontvangt hiervoor een nota. Deze nota wordt separaat verzonden. De leges zijn als volgt opgebouwd en bedragen:

Code	Omschrijving	Bedrag

Wij verzoeken u vriendelijk om de inhoud van deze brief aan [redacted] kenbaar te maken

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-478478.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Echt-Susteren,
Teammanager Vergunningen

M.M.L. Heijnen



Beroep

Belanghebbenden die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend, belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend, belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht en adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit, kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de rechtbank Limburg, sector bestuursrecht.

Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; *en*
- d. de redenen van het beroep (motivering).

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

*Rechtbank Limburg
Sector bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond*

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de rechtbank Limburg, www.rechtspraak.nl.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening schriftelijk indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt uw beroep en een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/20/1401542 voor het project het casco restaureren van de Galerij, Loods 14, het kopgebouw en het slopen van de onderdoorgang ter plaatse van de aansluiting tussen de Galerij en Loods 14, de sloop van twee traveeën van de Galerij aan de Aasterbergerweg en het slopen van de grote hal op het adres kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 7281, 7282, 7326 (Aasterbergerweg 2C) en 7327:

1. Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 28 januari 2020;
2. 20190523_BT01_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
3. 20190523_BT02_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
4. 20190523_BT03_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
5. 20190523_BT04_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
6. 20190523_BT05_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
7. 20190523_BT06_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
8. 20190523_BT07_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
9. 20200108_BT08_dakaanzicht_gebreken_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
10. 20200108_TO23_doorsneden_sloop_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
11. 20200108_TO21_dakaanzicht_sloop_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
12. 20200108_TO22_gevelaanzichten_sloop_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
13. 200108_BT09_gevelaanzichten_gebreken_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
14. 20180228_fotoreportage_pdf, ontvangen op 28 januari 2020;
15. 507_HJ_AC_aanvullende_gegevens_63223_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
16. 0200508_RWi_TO26_gebruiksoppervlakte_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
17. 549EDV-14-R01_rev_2_d_d_07-06-2016_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
18. 13617902_V1_1_27-6-2016_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
19. 13618102_V1_1_29-6-2016_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
20. 13618303_V1_1_1-7-2016_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
21. 13618802_V1_1_06-07-2016_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
22. 2016-06-20_13617205_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
23. 2016-06-27_13617903_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
24. 2016-07-01_13618305_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
25. 2016-07-19_13620107_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
26. 2016-07-28_13621003_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
27. 2016-07-28_13621004_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
28. 2016-08-02_11621502_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
29. 2016-08-03_11621606_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
30. 2016-08-03_11621607_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
31. 2016-08-06_18621914_V1_1_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
32. 49EDV-14-R01_rev_2_d_d_07-06-2016_pdf_1, ontvangen op 8 mei 2020;
33. 49EDV-14-R01_rev_2_d_d_07-06-2016_pdf_2, ontvangen op 8 mei 2020;
34. 49EDV-14-R01_rev_2_d_d_07-06-2016_pdf_3, ontvangen op 8 mei 2020;
35. LAB10_13627306_29-9-2016_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
36. LAB10_13627307_29-9-2016_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
37. LAB10_13627412_30-9-2016_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
38. LAB10_18626503_21-9-2016_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
39. Certificaat_STL_36361_13617902_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
40. Certificaat_STL_37213_13618102_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
41. Certificaat_STL_37214_13618303_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
42. Certificaat_STL_37216_13618802_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
43. Voormalige_pannenfabriek_de_Valk_Echt_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
44. TEK_TO_20200508_RWi_TO25_bouwverkeer_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;

45. Aanvullende_gegevens_vergunningaanvraag_pdf, ontvangen op 8 mei 2020;
 46. Besluit Gedeputeerde Staten Limburg - ontheffing Wet Nb, ontvangen op 17 juni 2020;
 47. Afgetekende welstand 30-09-2021, ontvangen op 30 september 2020;
 48. R4031 TEK TO 20201030 JHo TO24 principe details, ontvangen op 30 oktober 2020;
 49. Aanvullende_gegevens_vergunningaanvraag_pdf, ontvangen op 25 november 2020;
 50. 20190523_BT01_Situatie_pdf, ontvangen op 25 november 2020;
 51. R4031 PRES VO 20201125 RWi De Valk Echt - Herbestemmingsonderzoek, ontvangen op 30 november 2020;
 52. TO_20201130_RWi_toetsing_bouwbesluit_pdf, ontvangen op 30 november 2020;
 53. AERIUS_bijlage_aanlegfase fase 1 Ned, ontvangen op 2 december 2020;
 54. AERIUS_bijlage_aanlegfase fase 1 Belg, ontvangen op 2 december 2020;
 55. AERIUS_bijlage_aanlegfase fase 2 Ned, ontvangen op 2 december 2020;
 56. AERIUS_bijlage_aanlegfase fase 2 Belg, ontvangen op 2 december 2020;
 57. AERIUS_bijlage_gebruiksfase Ned, ontvangen op 2 december 2020;
 58. AERIUS_bijlage_gebruiksfase Belg, ontvangen op 2 december 2020;
 59. D6 rapport stikstofonderzoek terrein 'De Valk' Echt (9254.006) terrein 'De Valk' te Echt, ontvangen op 12 januari 2021;
 60. RWI_TO02_gevelaanzichten_restauratie_pdf, ontvangen op 26 februari 2021;
 61. 226_RWI_TO01_dakaanzicht_restauratie_pdf, ontvangen op 26 februari 2021;
 62. 0226_RWI_TO03_doorsneden_restauratie_pdf, ontvangen op 26 februari 2021;
 63. Nota van beantwoording zienswijze.
- Gele kaart, waarop de start van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven, uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden; *en*
 - Groene kaart, waarop de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven.

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(artikel 2.1, lid 1, onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

2.1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:
 - o het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
 - o het van toepassing zijnde bestemmingsplan; *en*
 - o de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

2.1.1. Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening

De aanvraag voor het onderdeel 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' betreft het casco restaureren van de Galerij, Loods 14, het kopgebouw en het slopen van de onderdoorgang ter plaatse van de aansluiting tussen de Galerij en Loods 14, de sloop van twee traveeën van de Galerij aan de Aasterbergerweg en het slopen van de grote hal op het adres kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 7281, 7282, 7326 (Aasterbergerweg 2C) en 7327.

Bij het indienen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning werden in eerste instantie geen gebruiksfuncties zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012 aangewezen: de aanvraag werd derhalve 'functieloos' ingediend. Om deze reden werd in het ontwerpbesluit aangegeven dat er geen inhoudelijke toets aan de hand van het Bouwbesluit 2012 was uitgevoerd.

Onder meer naar aanleiding van ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit op dit onderdeel, waarin werd gesteld dat het college in strijd handelt met de wettelijke systematiek van artikel 2.10 Wabo door de aanvraag niet te toetsen aan het Bouwbesluit 2012, hebben wij aanvrager in de gelegenheid gesteld aanvullende gegevens aan te leveren zodat de aanvraag alsnog getoetst kan worden aan de geldende wettelijke eisen conform het Bouwbesluit 2012. Deze aanvullende gegevens hebben wij op 30 november 2020 mogen ontvangen, in welk document wordt aangegeven dat ten aanzien van alle bij deze aanvraag behorende documenten de gebruiksfunctie "overige gebruiksfunctie" van toepassing is, aan de hand waarvan een toets aan het Bouwbesluit heeft plaatsgevonden.

De aanvraag is derhalve getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie "overige gebruiksfuncties" conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Op basis van de ingediende gegevens, achten wij het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

2.1.2. Bestemmingsplan

Volgens vaste jurisprudentie heeft als uitgangspunt te gelden dat de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ex nunc geschiedt. Dat betekent dat het recht moet worden toegepast zoals dat op het moment van de beslissing op de aanvraag geldt. Het moment waarop de aanvraag werd ingediend is derhalve niet bepalend (zie o.a. ABRvS 30 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3641).

Bij besluit van 8 oktober 2020 is het bestemmingsplan "Centrum Echt" vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is op 15 oktober 2020 bekendgemaakt (Stcrt 2020, 53826). Het bestemmingsplan is met ingang van 16 oktober 2020 ter inzage gelegd, waarna belanghebbenden gedurende zes weken beroep konden instellen tegen dit besluit. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Centrum Echt dient de thans voorliggende aanvraag te worden getoetst aan dit bestemmingsplan en de daarin voor de betreffende gronden relevante bestemmingen.

Op de locatie "kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 7281, 7282, 7326 (Aasterbergerweg 2C) en 7327" is het bestemmingsplan "**Centrum Echt**" (vastgesteld 08-10-2020), "Facetbestemmingsplan Deregulering" (vastgesteld 06-11-2019), "De Loop 2012, 1^e herziening" (vastgesteld 14-12-2016) en "Cultuurhistorie Echt-Susteren" (vastgesteld 22-09-2016) van toepassing. Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen en gelden de volgende functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen:

- Enkelbestemming "Detailhandel - Foodmarkt" (artikel 7, bp. Centrum Echt)
- Dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" (artikel 21, bp. Centrum Echt)
- Functieaanduiding "specifieke vorm van waarde - rijksmonument"
- Functieaanduiding "specifieke bouwaanduiding - verbinding"
- Gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie" (artikel 26.1, bp. Centrum Echt)
- Gebiedsaanduiding "milieuzone - bodembeschermingsgebied" (artikel 26.2, bp. Centrum Echt)

Het voorliggende plan past binnen de enkelbestemming "Detailhandel - Foodmarkt" (artikel 7, bp. Centrum Echt).

De dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' is van toepassing. Conform artikel 21.2 van het bestemmingsplan "Centrum Echt" mag de bestaande bebouwing niet zomaar worden gewijzigd. Ten opzichte van het plan wordt echter voldaan aan de in artikel 21.2.3 sub c genoemde uitzonderingsregel, nu er in casu conform het in bijlage 11 opgenomen restauratieplan wordt gebouwd. Verder bevat artikel 21.7.1 van het bestemmingsplan "Centrum Echt" een sloopverbod. De uit te voeren sloopwerkzaamheden vallen echter ook onder een uitzonderingsregel, namelijk onder artikel 21.7.2 sub g, waarin wordt verwezen naar werkzaamheden in overeenstemming met het restauratieplan conform bijlage 11. De dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" vormt dan ook geen belemmering voor het voorliggende plan.

De functieaanduidingen "specifieke vorm van waarde - rijksmonument" en "specifieke bouwaanduiding - verbinding" en de gebiedsaanduidingen "geluidzone - industrie" (artikel 26.1, bp. Centrum Echt) en "milieuzone - bodembeschermingsgebied" (artikel 26.2, bp. Centrum Echt) vormen ook geen belemmering voor het plan.

De voorliggende aanvraag past derhalve binnen de relevante toegestane bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan "Centrum Echt". Het ter plaatse geldende planologische regime levert derhalve geen grondslag op voor weigering van de aangevraagde omgevingsvergunning.

2.1.3 Brandveilig bouwen

Bij het indienen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning werden in eerste instantie geen gebruiksfuncties zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012 aangewezen: de aanvraag werd derhalve 'functieloos' ingediend. Om deze reden werd in het ontwerpbesluit aangegeven dat er geen inhoudelijke toets aan de hand van het Bouwbesluit 2012 was uitgevoerd.

Onder meer naar aanleiding van ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit op dit onderdeel, waarin werd gesteld dat het college in strijd handelt met de wettelijke systematiek van artikel 2.10 Wabo door de aanvraag niet te toetsen aan het Bouwbesluit 2012, hebben wij aanvrager in de gelegenheid gesteld aanvullende gegevens aan te leveren zodat de aanvraag alsnog getoetst kan worden aan de geldende wettelijke eisen conform het Bouwbesluit 2012. Deze aanvullende gegevens hebben wij op 30 november 2020 mogen ontvangen, in welk document wordt aangegeven dat ten aanzien van alle bij deze aanvraag behorende documenten de gebruiksfunctie "overige gebruiksfunctie" van toepassing is, aan de hand waarvan een toets aan het Bouwbesluit heeft plaatsgevonden. De inhoudelijke toets van deze aanvraag voor wat betreft het onderdeel brandveiligheid heeft geen op-/of aanmerkingen opgeleverd en is als akkoord beoordeeld.

2.1.4. Archeologie

Er is reeds onderzoek gedaan naar de archeologie in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Echt". Het terrein is vrijgegeven.

2.1.5. Wet Natuurbescherming

Bij het onderzoek zijn een zestal stikstofberekeningen gevoegd:

- Aanlegfase fase 1 Nederlandse gebieden;
- Aanlegfase fase 1 buitenlandse gebieden;
- Aanlegfase fase 2 Nederlandse gebieden;
- Aanlegfase fase 2 buitenlandse gebieden
- Gebruiksfase Nederlandse gebieden;
- Gebruiksfase buitenlandse gebieden.

De eerste fase is de herontwikkeling van het De Valk terrein, bestaande uit de delen nieuwbouw, monumenten, parkeerterreinen, Loods 14, Galerij, het kopgebouw en de verlenging van de Diepstraat. De tweede fase behelst de realisatie van een rotonde aan de Palmbrugweg en de verbindingsweg met het Ursulinenplein.

Omdat fase 2 na afronding van fase 1 plaatsvindt, is de gebruiksfase van fase 1 tevens meegenomen in de berekening van fase 2.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaren 2021 (fase 1), 2023 (fase 2) en 2024 (gebruiksfase) is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator.

2.1.5.1. Soortenbescherming

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan is geconstateerd dat het terrein gebruikt wordt door de gewone dwergvleermuis en de gierzwaluw. Er is een activiteitenplan Wet natuurbescherming terrein "De Valk" te Echt (d.d. 5 december 2019) opgesteld waarin wordt aangegeven dat er een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming wordt aangevraagd. Voor het onderdeel soortenbescherming is op 11 juni 2020 door de Provincie Limburg een ontheffing verleend. Deze ontheffing maakt als gewaarmerkt document onderdeel uit van dit besluit. Tevens is op 15 juni 2020 het besluit "Wet natuurbescherming Soorten, Diepstraat 1 te Echt" gepubliceerd (zie: <https://zoek.officiëlebezoekingen.nl/prb-2020-3708.html>).

2.1.5.2. Gebiedsbescherming

De aanvraag geeft geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor het onderdeel gebiedsbescherming. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zijn ook een viertal stikstofberekeningen gemaakt (aanleg- en gebruiksfase voor zowel de Nederlandse- als de buitenlandse Natura 2000 gebieden).

De stikstofberekeningen zien op:

- Gebruiksfase - effecten Belgische Natura 2000-gebieden;
- Gebruiksfase - effecten Nederlandse Natura 2000-gebieden;
- Aanlegfase totaal - effecten Belgische Natura 2000-gebieden; *en*
- Aanlegfase totaal - effecten Nederlandse Natura 2000-gebieden.

Het casco restaureren van de twee fabriekshallen is ook meegenomen in deze berekeningen. Uit de Aeries-berekeningen blijkt dat het projecteffect op de Nederlandse en Belgische Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen significante effecten worden uitgesloten. Nu significante gevolgen zijn uitgesloten, hoeft er dan ook geen passende beoordeling te worden opgesteld en is een vergunningplicht op basis van de Wet Natuurbescherming dan ook niet aan de orde (zie o.a. ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1603).

De Aeries-berekeningen zijn bij het "Onderzoek Stikstofdepositie Terrein "De Valk" te Echt" van Econsultancy gevoegd (Bijlage 19 bij de toelichting van het bestemmingsplan Centrum Echt). Het onderzoek met bijlagen is te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl (zie: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1711.BP20200120-OW01/b_NL.IMRO.1711.BP20200120-OW01_tb19.pdf).

In het recenter uitgevoerde stikstofonderzoek (eind 2020) is aangegeven dat met het plan de bouw van horeca, detailhandel, een supermarkt, ambacht, dienstverlening en woningen mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt de Diepstraat verlengd tot de Sint Janskamp, wordt er een rotonde aan de Palmbrugweg gerealiseerd en wordt een verbindingsweg naar het Ursulineplein gerealiseerd.

Ten opzichte van het eerdere stikstofonderzoek van 23 december 2019 is dit derhalve een uitbreiding. In het onderzoek uit 2019 wordt alleen gesproken over de bouw van horeca, detailhandel, industrie en woningen.

De genoemde viertal nieuwe Aeries-berekeningen inclusief het stikstofonderzoek maken tevens als gewaarmerkt document onderdeel uit van dit besluit.

2.2. Voorschriften

Archeologie

- Als er tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen meldt u dit dan direct bij de gemeente. De gemeente bekijkt dan welke stappen er ondernomen worden, zodat u zo spoedig mogelijk verder kunt met de bouw.

Wet Natuurbescherming

- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moeten de voorschriften zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van het besluit van Gedeputeerde Staten inzake de ontheffing van de verbodsbepalingen als bedoeld in de artikelen 3.1 en 3.5 van de Wet Natuurbescherming (DOC-00069890, zaaknummer 2019-207947, datum 11 juni 2020), worden nageleefd.

2.3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd;
- Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Echt-Susteren, te raadplegen via www.overheid.nl (wet- en regelgeving);
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond;
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken;
- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen erfdienstbaarheid;
- Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen;
- Zoals omschreven in Bijlage 1 ontvangt u met deze beschikking een gele en een groene kaart. De gele kaart is de startmelding van de bouwwerkzaamheden en de groene kaart als gereed melding van de bouwwerkzaamheden. U dient deze kaarten bij, respectievelijk, de start en het gereed melden van de bouwwerkzaamheden aan ons toe te sturen.

Bouwbesluit 2012

Artikel 8.1.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden; *en*
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3. Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in de onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤60 dB(A)	>60 dB(A)	>65 dB(A)	>70 dB(A)	>75 dB(A)	>80 dB(A)
max. blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Artikel 8.4. Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen 2006".

Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

Voordat u begint met uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden, is het voor u belangrijk dat u weet waar (elektriciteits)kabels en/of (gas)leidingen liggen. Zo voorkomt u graafschade. Ook kan de aanwezigheid van kabels en/of leidingen beperkingen voor uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden met zich meebrengen. Voor de aanvang van de (bouw- en/of graaf)werkzaamheden moet u zich als vergunninghouder daarom volledig op de hoogte stellen van de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen. Hiertoe doet u een KLIC-melding bij het Kadaster. Via KLIC verstrekt het Kadaster informatie over de ligging van kabels en leidingen. Voor actuele informatie verwijzen u naar: <https://www.kadaster.nl/klic-wion> of klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

2.4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

Kennisgevingen

De onderstaande werkzaamheden moeten tenminste 2 dagen, voorafgaande aan de start van het werk, worden gemeld aan de gemeente Echt-Susteren.

Werkzaamheid:	Wijze van melden:
Aanvang van het werk	Schriftelijk met gele kaart
De ruwbouw gereed is	Mondeling of schriftelijk
Als het bouwwerk klaar is	Schriftelijk met groene kaart

Nog aan te leveren documenten

De onderstaande documenten moeten, tenzij anders vermeldt, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw- en sloopactiviteiten door ons zijn ontvangen.

Document	Wijze van aanleveren
<u>Sloopveiligheidsplan</u> - Voordat met de sloopwerkzaamheden gestart wordt zal nog een sloopveiligheidsplan moeten worden ingediend. Hierin zal goed omschreven moeten worden hoe men van plan is te werk te gaan en hoe men al het afval af wil gaan voeren, dit met name wegens de voorgenomen sloop van een deel dat dicht tegen de drukke doorgaande weg ligt: druk met zowel wandelaars als fietsers, als gemotoriseerd verkeer.	Schriftelijk

Mondeling

- Telefonisch aan de afdeling Dienstverlening van de gemeente Echt-Susteren via telefoonnummer 0475-478478.

Schriftelijk

- Per post aan de gemeente Echt-Susteren o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/20/1459400;
- Per e-mail aan de gemeente Echt-Susteren via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/20/1459400;
- Via het Omgevingsloket via dossiernummer 4915799.

Bijlage 3

Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake activiteit:

Het wijzigen/herstellen van een rijksmonument

(artikel 2.1, lid 1, onder f Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

3.1. Overwegingen en adviezen ten aanzien van een rijksmonument

Om een vergunning te kunnen verlenen voor de activiteit monument, te weten het veranderen dan wel (gedeeltelijk) slopen van een rijksmonument, zullen de adviezen van de omgevingscommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (verder: RCE) worden meegewogen. Allereerst zal het advies van de omgevingscommissie (*onder 3.1.1 e.v.*) uiteen worden gezet, opgevolgd door het advies van de RCE (*onder 3.1.2 e.v.*).

De omgevingscommissie heeft positief geoordeeld ten opzichte van de ingediende aanvraag, de RCE heeft gedeeltelijk positief en gedeeltelijk negatief geoordeeld. Wij hebben besloten af te wijken van het gedeeltelijk negatieve advies van de RCE. De overwegingen en de motivatie voor het afwijken van dit gedeeltelijk negatieve advies komen aan bod onder 3.1.3.

3.1.1 Omgevingscommissie

3.1.1.1 Advies Omgevingscommissie MER

De Omgevingscommissie MER heeft tot taak, om op verzoek, vanuit een integrale visie over een aantrekkelijke gebouwde omgeving, ruimtelijke en landschappelijke waarden en kennis van architectuur en monumentale waarden, het college onafhankelijk te adviseren over alle aspecten betreffende de welstand, de monumentenzorg en het landschap, de kenmerkende eigenschappen van de met de status van beschermd stads- en dorpsgezicht aangewezen gebieden en de inrichting van de openbare ruimte. De advisering op grond van de Erfgoedverordening behoort (indien aan de orde) ook tot deze taak.

Het college heeft onder meer op basis van artikel 17 van de Erfgoedverordening Echt-Susteren 2018 de voorliggende aanvraag voor advies voorgelegd aan de Omgevingscommissie. Eén lid van de Omgevingscommissie is benoemd vanwege zijn kennis en ervaring met betrekking tot monumenten en monumentenrestauraties. Hij weegt elk plan met betrekking tot een monument af aan de monumentale waardenstelling van het betreffende gebouw. De Erfgoedverordening bevat overigens geen specifiek toetsingskader voor rijksmonumenten.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand zoals door het college is vastgesteld in de lokale welstandsnota. Inzake deze welstandsnota is de aanvraag op 16 juni 2020 voorgelegd aan de omgevingscommissie en heeft zij het plan aanvaardbaar bevonden, zoals genoemd in onderstaand advies. In dit advies is het belang van de monumentenzorg meegewogen.

- *Advies*

De cascorestaurotatie verdient goedkeuring, de omgevingscommissie is blij met de ontwikkeling dat dit gedeelte wordt hersteld en verbeterd om verder verval te voorkomen. Met het deels terugbrengen van de hal zou de historische situatie van de grote hal goed afleesbaar kunnen zijn. Er is een studie gedaan naar de mogelijkheden voor het gedeeltelijk terugbrengen van onderdelen van een hal. Dit conceptplan heeft er toe geleid dat de omgevingscommissie akkoord kan gaan met de cascorestaurotatie en de sloop van de grote hal.

Wij nemen dit advies over.

3.1.1.2 Gedeeltelijke wijziging bouwplan - koppeling Galerij en Loods 14

In de zienswijze van Bond Heemschut Commissie Limburg en Stichting Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg wordt aandacht gevraagd voor de koppeling tussen de Galerij en Loods 14. Deze koppeling is van belang om cultuurhistorisch het verhaal te kunnen vertellen van het productieproces. Het precieze gebruik van de overdekte doorgang is niet duidelijk, maar vermoedelijk is het kleitransport tussen beide gebouwen de reden geweest voor een aaneengesloten structuur.

Omdat uit stedenbouwkundig onderzoek volgde dat de open verbinding tussen beide parkeerplaatsen van ruimtelijk belang is, is de onderdoorgang in het ontwerp getransformeerd naar een doorgang. Bij deze transformatie wordt het dak weggenomen en de doorgang verbreed. Een zichtrelatie is daarmee mogelijk gemaakt.

In de zienswijze wordt een suggestie gedaan om de verbinding eigentijds herkenbaar vorm te geven. Aanvrager heeft deze suggestie opgepakt en hiervoor een wijziging van het plan ontworpen. De architect heeft middels een eigentijdse invulling in de vorm van een spant en horizontale verbindingen de koppeling in beeld willen brengen. Het dak wordt dus niet behouden, maar de verbinding wordt wel visueel in beeld gebracht en beleefbaar gemaakt. Nok, goot en gording worden als het ware verlengd, echter in een meer transparante vorm. Deze wijziging is op 30 september voorgelegd aan de Omgevingscommissie MER en deze is positief ten aanzien van de voorgestelde wijziging van het plan.

Wij nemen dit advies over.

Het aangepaste plan maakt als aanvulling op de aanvraag onderdeel uit van deze definitieve vergunning.

3.1.2 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Indien sprake is van rijksmonumentale bebouwing is in het kader van de omgevingsvergunningprocedure en het bepaalde in artikel 6.4, lid 1, sub a van het Besluit omgevingsrecht, het aanvragen van een formeel advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (verder te noemen: 'RCE') wettelijk verplicht in het geval van:

1. Het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
2. Het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen in het geval, bedoeld onder 1;
3. Het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument; *of*
4. Het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Gelet op het vorenstaande beschrijven wij hierna de volgende zaken:

- Het plan (onder 3.1.2.1);
- Advies (onder 3.1.2.2);
- De cultuurhistorische waarde van het rijksmonument (onder 3.1.2.3);
- Overige cultuurhistorische waarden (onder 3.1.2.4);
- Meegewogen aspecten (onder 3.1.2.5)

3.1.2.1 Het plan

Er is een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten: het slopen van de grote fabriekshal aan de noordzijde van de kleine fabriekshal aan de Diepstraat en de onderdoorgang aan de oostzijde van de kleine fabriekshal aan de Diepstraat. Van beide resterende fabriekshallen wordt het casco hersteld. De werkzaamheden beogen beide hallen geschikt te maken voor een nieuwe bestemming.

3.1.2.2. Advies

Ten aanzien van de sloop van de grote fabriekshal en de onderdoorgang aan de oostzijde van de kleine fabriekshal aan de Diepstraat wordt negatief geadviseerd. Voor het overige waaronder de restauratie van het casco van beide te handhaven fabriekshallen wordt positief geadviseerd.

3.1.2.3. De cultuurhistorische waarde van het rijksmonument

Ter ondersteuning van het voorgenomen plan is historisch onderzoek uitgevoerd
Aangeleverd is: 'Bouwhistorische verkenning dakpannenfabriek De Valk te Echt', opgesteld door Res nova monumenten (2015). Op basis van deze informatie zijn de volgende bouwfasen te benoemen:

1900- 1910	oprichting carré vormige dakpannenfabriek (vlamovens) in opdracht van J. en W. Meeuwissen, station en spoorbaan;
1903	uitbreiding van drie naar acht (vlam)ovens;
1906/1907	uitbreiding;
1909	stoommachine als aandrijving persen;
1911	aanleg systeem van transportbanden;
1914	ringovens;
1920-1925	naamsverandering NV Dakpannen en Kleiwarenfabriek De Valk (1923);
1925/27/33	brand wijziging van carre opzet met hergebruik van oude onderdelen ; directeurswoning ;
1927- 1935	drie ringovens, veertien blauwe ovens, acht vlamovens (1930);
1945	uitbreiding en modernisering, vervanging ringovens door (vier) tunnelovens, extra vlamovens en dertien grote tunneldrogerijen;
Vanaf 1950	neergang;
1970	overstap op keramische tegels;
1979	sluiting/leegstand.

De aangeleverde informatie uit de bouwhistorische verkenning verheldert in grote mate de bouwgeschiedenis en de veranderingen die in de loop der tijd hebben plaatsgevonden. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat op historische kaarten voor 1900 melding wordt gemaakt van een watermolen zoals in het rapport opgemerkt, maar ook een steenbakkerij. De traditie van bakken gaat daarmee verder terug in de tijd.

Het valt op dat de meeste waarde (hoog) wordt toegekend aan de oudste bouwfase. Aan de onderdelen uit de latere bouwfasen (1920/25; 1927/35) is een positieve monumentwaarde toegekend en aan de onderdelen uit de laatste bouwfase (1955) is een indifferente monumentwaarde toegekend.

Vanuit de contextuele waarde en de daaraan verbonden bescherming kan de waardebepaling zoals aangeduid in de waarderingskaarten niet onderschreven worden. Een fabriek is per definitie een historisch gegroeid geheel. Vanuit dit oogpunt is het niet wenselijk jongere bouwfasen als minder waardevol ten opzichte van oudere bouwfasen aan te merken. In het kader van de indifferente waarde toegekend aan de naoorlogse toevoegingen wordt tevens gewezen op de aandacht die de Minister juist besteedt aan de betekenis van naoorlogs erfgoed. De Minister wil hiermee de bewustwording ook elders in het land vergroten.

Ook wordt gewezen op het onderzoek van de Universiteit Maastricht in opdracht van de Provincie Limburg naar industrieel erfgoed in Limburg. Aan het industrieel complex de Valk is een zeer hoge waarde toegekend. Ook de bouwhistorische verkenning noemt het internationale belang van de fabriek binnen Europa in hoogtijdagen.

De opgenomen waardendifferentiatie per onderdeel (4.2 waardering en 4.4 waardenmatrix) kan voor een groot deel wel onderschreven worden vanuit het gegeven dat dit bedoeld is ter ondersteuning van de ruimte voor verandering en niet bedoeld voor integrale sloop van de als indifferente, - en n aangemerkte onderdelen. De ++, + onderdelen worden geïnterpreteerd als de onderdelen die we tastbaar in stand willen houden met behulp van herstel en restauratie (restauratiekwaliteit). De indifferente, n en - aangemerkte onderdelen worden geïnterpreteerd als onderdelen welke herkenbaar en afleesbaar behouden dienen te blijven (plankwaliteit).

3.1.2.4. Overige cultuurhistorische waarden

Naast de waarde van het rijksmonument vraagt de RCE aandacht voor:

- De stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van het gebied zoals geborgd in de structuurvisie en het bestemmingsplan van de gemeente Echt Susteren in navolging van de Wet Ruimtelijke Ordening. De cultuurhistorische waarden reiken verder dan het rijksmonument. Gezien de Europese bekendheid van de fabriek in combinatie met de zeldzaamheid zou ook een verwijzing naar structuren en volumes uit het verleden een meerwaarde kunnen betekenen voor de ruimtelijke kwaliteit;
- De archeologische waarden zoals geborgd in het gemeentelijk archeologiebeleid van de gemeente Echt Susteren.

3.1.2.5. Meegewogen aspecten

Gelet op het rijksmonument en de voorgenomen ingreep heeft de RCE de volgende aspecten meegewogen:

- De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl);
- Aanvullende waardenstelling/bevindingen naar aanleiding van het bezoek;
- Archeologische aspecten;
- Bouwkundige/bouwhistorische aspecten;
- Architectuurhistorische/architectonische aspecten;
- Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten;
- Duurzaamheid;
- Functie/herbestemming/bestemmingplan;
- Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo);
- Is er met een minder zware ingreep hetzelfde te bereiken?

Op grond hiervan heeft de RCE als volgt geadviseerd:

- De dakpannenfabriek De Valk is van grote betekenis geweest voor het bedrijfsleven binnen Europa maar ook voor de werkgelegenheid voor de bewoners van Echt. De te slopen onderdelen vertegenwoordigen daarmee een belangrijke cultuurhistorische waarde als verwijzing naar de bouwgeschiedenis van de fabriek en de productie van dakpannen in Nederland;
- Ten behoeve van de voorgenomen sloop is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. Voor inhoudelijke opmerkingen over deze verkenning verwijzen wij u naar het kopje cultuurhistorische waarde. Deze verkenning heeft tot doel de planvorming te ondersteunen en te inspireren. Helaas zijn de uitkomsten van de verkenning vertaald in de voorgenomen sloop van de positieve en indifferente onderdelen en het behouden van alleen de onderdelen met een hoge monumentwaarde;

- De differentiatie in waarden heeft geleid tot een voorstel voor integrale sloop van de latere bouwfasen in plaats van een combinatie van herstel en vernieuwing;
- Met de sloop van de grote hal wordt de omvang wat de fabriek ooit was verder gemarginaliseerd. Eerder zijn, weliswaar niet beschermde, monumentale delen van de fabriek gesloopt zoals de markante schoorsteen als laatste verwijzing naar de bakovens. Met de sloop van de grote hal wordt niet alleen het rijksmonument voor meer dan de helft gereduceerd, maar verdwijnt ook een object die ten grotendeels verwijst naar het droogproces, eveneens een belangrijk aspect van de productie van dakpannen;
- Een dergelijk voorstel leidt tot een herziening van de reikwijdte van de bescherming;
- De herbestemming wordt bemoeilijkt door de technische staat als gevolg van leegstand en achterstallig onderhoud. Hoewel de technische staat vraagt om extra middelen is een relativering ook op zijn plaats. De karakteristiek van een fabriekscomplex laat relatief veel veranderingen toe zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de herkenbaarheid van de typologie. Daarmee hoeven niet alle onderdelen hersteld te worden maar is de keuze van de te herstellen onderdelen wel wezenlijk in de balans tussen oud en nieuw. Er wordt geconstateerd dat niet alle mogelijkheden om tot een herbestemming over te gaan waarbij de cultuurhistorische waarden voldoende worden gerespecteerd, zijn onderzocht;
- In latere fase van de vergunningsaanvraag is een voorstel ingediend om de kaspanten van de grote hal te hergebruiken voor de bouw van een overkapping als een verwijzing naar de te slopen grote hal;
- Hoewel het initiatief in intentie positief is, is deze als verwijzing wat de grote hal ooit was onvoldoende afleesbaar. De overkapping komt namelijk los te staan van de kleine hal waar de grote hal tegenaan is gebouwd; bovendien wordt de overkapping beduidend lager (dan de kleine hal) uitgevoerd, op een open draagconstructie geplaatst en voorzien van een moderne dakbeplating;
- De hal in de Diepstraat is altijd verbonden geweest met de er dwars op staande fabriekshal. Met het vergroten van de doorbraak wordt de fabriekshal aan de Diepstraat niet alleen met een travee ingekort (verlies van verdieping en kap), maar wordt het ook een vrijstaand gebouw en nog meer verzelfstandigd, te meer als ook de grote hal wordt gesloopt. Kenmerkend voor de dakpannenfabriek waren de aaneengeschakelde gebouwen wat voorkwam uit het (doorlopende) productieproces. De doorgang kenmerkt als poort ook duidelijk de scheiding tussen fabrieksterrein en de stad/het dorp erbuiten;
- De RCE komt tot de conclusie dat de voorliggende plannen onvoldoende recht doen aan de cultuurhistorische waardestelling van het fabriekscomplex.

3.2. Motivatie afwijken gedeeltelijk negatief advies RCE

Wij hebben besloten af te wijken van het door de RCE gegeven gedeeltelijk negatieve advies, en hebben daartoe als volgt overwogen:

Cultuurhistorie dakpannenfabriek

- Het plan behelst het casco restaureren van de Galerij, Loods 14, het kopgebouw en het slopen van de onderdoorgang ter plaatse van de aansluiting tussen de Galerij en Loods 14, de sloop van twee traveeën van de Galerij aan de Aasterbergerweg en het slopen van de grote hal op het adres kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, nummers 7281, 7282, 7326 (Aasterbergerweg 2C) en 7327. Op advies van de stedenbouwkundige van de RCE is de cultuurhistorie van de dakpannenfabriek en de vele bouwcampagnes als inspiratiebron gekozen in plaats van strikt het bouwhistorisch onderzoek met waardestelling te volgen. De omgevingscommissie heeft op deze ontwikkeling positief gereageerd.

Cascorestauratie

- De cascorestauratie is noodzakelijk om verder verval van de voormalige dakpannenfabriek te voorkomen. De locatie is al jaren een doorn in het oog voor de entree van Echt. De cascorestauratie van de monumentale hallen, Loods 14, de Galerij en het kopgebouw is voorbereid middels een gebrekenplan en restauratieplan. Het gebrekenplan en restauratieplan zijn vertaald in een technische omschrijving voor de cascorestauratie.

Sloop grote hal

- De voormalige dakpannenfabriek De Valk ligt al jarenlang leeg. Door de leegstand raakt de deels monumentale bebouwing van het complex steeds verder vervallen, waardoor verloedering en sociale onveiligheid dreigt. Het fabriekscomplex, waartoe ook de grote hal behoort, is onlosmakelijk verbonden met het centrum van Echt en de aanvrager en gemeente wensen verder verval van het complex tegen te gaan en de gebouwen daar waar mogelijk te behouden.
- De verkenningen naar een nieuwe functie voor de grote hal is een voortdurend proces geweest, waarbij diverse mogelijkheden tot herbestemming zijn onderzocht en afgewogen. Deze mogelijkheden zijn vertaald in ontwerpen en besproken met de Omgevingscommissie. Daarbij was en is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Dit betekent dat gekeken is naar kansen en mogelijkheden voor de toekomst, zonder het verleden uit het oog te verliezen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is dit proces vertaald in een aanvullend document 'Voormalige dakpannenfabriek „De Valk” Echt - Herbestemmingsonderzoek' d.d. 18 november 2020.
- Bij de planuitwerking van de cascorestauratie is gebleken dat de grote hal aan de achterzijde van het complex, geen zelfstandig gebouw is, maar een samenstel van wanden, constructieve elementen en spanten die niet logisch met elkaar verbonden zijn. Het uitgevoerde bouwhistorische rapport bevat een omschrijving van het complex en wordt afgesloten met een waardestelling. In de waarderingskaarten is getracht om de verschillende structuren en bouwelementen een juiste waardering te geven. Loods 14 en de Galerij zijn in opbouw en samenhang helder, dat blijkt ook uit de waardestellingskaart. De grote hal aan de achterzijde heeft geen duidelijke historische en bouwkundige structuur;
- De grote hal was tevens bij aanvang van het onderzoek ontdaan van de pannenbedekking en de asbesthoudende onderdelen in verband met de saneringswerkzaamheden. In afwachting van het herbestemmingsonderzoek is gewacht met het aanbrengen van een nieuwe dakbedekking. Voor de uitvoering van de asbestsanering is door de monumentenwacht vastgesteld dat het dak, met uitzondering van de spanten, in zijn geheel vervangen diende te worden;
- Een cascoherstel met behoud van monumentale waarden blijkt door al deze aspecten onmogelijk;
- De kansen voor een goede herbestemming voor de grote hal zijn eveneens nihil gebleken;
- Het transformeren tot een bruikbaar gebouw bleek niet haalbaar, door de aanwezigheid van de vele obstakels van installatieonderdelen in de vorm van kolommen droogbanen. De obstakels zijn niet eenvoudig te verwijderen omdat ze voor een deel verbonden zijn met de draagstructuur van het gebouw. In de structuur van het gebouw hebben in het verleden al grote interventies plaatsgevonden.

Ter plaatse van de begane grond is een deel van de staalconstructie vervangen door een betonnen draagstructuur met doorgaande betonplaatvloer ter plaatse van de eerste verdieping. De samenhang tussen begane grond en verdieping ontbreekt daardoor. In het bouwdeel zonder betonconstructie is de staalconstructie voornamelijk aanwezig voor het dragen van de droogbanen. Deze droogbanen hinderen het gebruik van de verdiepingen en zouden verwijderd moeten worden voor toekomstig gebruik;

- Daarnaast correspondeert de indeling van de huidige achtergevel qua draagstructuur niet met de spantstructuur van het dak. Dat betekent dat het volledig vrij maken van de grote hal voor een nieuw gebruik uitermate complex is;
- Deze onderzoeksresultaten in combinatie met de inspiratie om de ontwikkeling van de fabriek als uitgangspunt te kiezen, hebben ertoe geleid om terug te grijpen naar de bouwphase zonder grote hal en uit te gaan van een centraal plein met omsluitende bebouwing;
- Op 16 juni 2020 is de aanvraag voorgelegd aan de omgevingscommissie en heeft zij het plan aanvaardbaar bevonden;
- Met het deels terugbrengen van de hal zou de historische situatie van de grote hal goed afleesbaar kunnen zijn. Er is een studie gedaan naar de mogelijkheden voor het gedeeltelijk terugbrengen van onderdelen van een hal. Dit conceptplan heeft er toe geleid dat de omgevingscommissie akkoord kan gaan met de cascorestauroatie en de sloop van de grote hal;
- Tevens zijn de plannen diverse keren met de lokale heemkundeverenigingen besproken. Opmerkingen van die zijde zijn deels in het plan overgenomen. Op 19 juni 2020 is de presentatie van de definitieve plannen door de architect in Loods 14 aan bedoelde verenigingen gegeven. Naar aanleiding daarvan is per e-mail gereageerd. Bond Heemschut en Stichting WIEL (Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg) complimenteren de plannenmakers voor de verdere uitwerking van de plannen en voor het behouden van onderdelen van het interieur.
- *Sloop alsmede vergroten van de onderdoorgang*
De sloop van de onderdoorgang wordt gemotiveerd door de stedenbouwkundige noodzaak voor een brede doorgang ten behoeve van een fysieke en visuele verbinding van het De Valk-complex met het centrum van Echt. Omdat een open verbinding vanuit de entreefunctie en zichtbaarheid van de locatie van ruimtelijk belang is ten behoeve van een versterking van het centrumgebied, is de onderdoorgang in het ontwerp getransformeerd naar een doorgang. Bij deze transformatie wordt het dak weggenomen en de doorgang verbreed. Een zichtrelatie is daarmee mogelijk gemaakt.

De Galerij wordt ter plaatse van het dak over twee traveeën ingekort. De onderdoorgang wordt gewijzigd in een bredere doorgang. De te maken snede in het gebouw wordt bouwhistorisch en architectonisch tot uitdrukking gebracht door de nieuwe kopgevel transparant in te vullen. Een eigentijdse interventie maakt daarmee de nieuwe bouwhistorische laag zichtbaar. Tevens kan men daardoor van buiten het monument aan de binnenzijde beleven.

De aanpassing die is ontworpen voor het plan, waarbij een visuele verbinding wordt gemaakt tussen de Galerij en Loods 14 (zie punt 3.1.1), maakt de sloop van de traveeën acceptabel.

Bijlage 4

Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake activiteit:

Het slopen van een rijksmonument

(artikel 2.1, lid 1, onder f Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Slopen of wijzigen rijksmonument

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

4.1. Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

4.2. Toetsing

De aanvraag betreft het casco restaureren van de Galerij, Loods 14, het kopgebouw, het slopen van de onderdoorgang ter plaatse van de aansluiting tussen de Galerij en Loods 14, de sloop van twee traveeën van de Galerij en het slopen van de grote hal van een rijksmonument, zijnde een beschermd monument zoals bedoeld in de Erfgoedwet.

Artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder f Wabo bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een rijksmonument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Deze vergunningplicht geldt daarnaast voor het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van het monument op een andere wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

Artikel 2.15 Wabo bepaalt dat de omgevingsvergunning voor dit aspect slechts wordt verleend, indien de activiteit niet in strijd is met het belang van de monumentenzorg. Bij de beslissing op de aanvraag houden wij rekening met het gebruik van het monument.

Ondanks dat de RCE negatief heeft geadviseerd ten opzichte van de sloop van de grote hal, hebben wij besloten af te wijken van dit negatieve advies en toch medewerking te verlenen aan de sloop. De motiveringen en overwegingen welke hiertoe hebben geleid, zijn terug te lezen op pagina's 18 tot en met 20 van dit besluit onder het kopje 'Motivatie afwijken gedeeltelijk negatief advies RCE'.

4.3. Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd, zijn er ten aanzien van de aangevraagde werkzaamheden geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

4.4. Voorschriften

Voordat men start met de sloopwerkzaamheden zal nog een sloopveiligheidsplan moeten worden ingediend, uiterlijk drie weken voor aanvang. Hierin zal goed omschreven moeten worden hoe men van plan is te werk te gaan en hoe men al het afval af wil gaan voeren, dit met name wegens de voorgenomen sloop van een deel dat dicht tegen de drukke doorgaande weg ligt: druk met zowel wandelaars als fietsers als gemotoriseerd verkeer.