

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om22.0012 / 2022-009959

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 25 februari 2022 ontvingen wij van Hof van Maria B.V., Sint Pieterskade 20, 6212 AD Maastricht een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'herontwikkeling Mariahof - nieuwbouw A, B en monument A' op de locatie Geldersestraat 24, Pater Chevalierstraat 11, 11A1-11A2-11A3, 11B1-11B2-11B3-11B4 6136AT Sittard. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 K 04020 en 04025. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'herontwikkeling Mariahof - nieuwbouw A, B en monument A' voor de volgende activiteit(en):

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument.

Eventueel aan dit besluit gestelde voorwaarden en/of voorschriften zijn in de activiteitenlijst opgenomen. Deze activiteitenlijst maakt deel uit van dit besluit.

Motivering

Algemeen

De artikelen 2.10 tot en met artikel 2.20a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevatten per activiteit de gronden op basis waarvan een vergunning kan (en in voorkomende gevallen dan ook moet) worden verleend of geweigerd.

Als een of meer van de aangevraagde activiteiten in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, wordt de aanvraag ook aangemerkt als een aanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met dit bestemmingsplan, deze beheersverordening of dit exploitatieplan.

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving, alsook volgens hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder hebben er wij voor gezorgd dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Procedure

Wij hebben de aanvraag volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure behandeld. Deze staat beschreven in paragraaf 3.3. van de Wabo.

Zienswijzen en adviezen

Op 12 december 2022 hebben wij op www.officialebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 13 december

2022 ligt de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken 6 weken voor iedereen ter inzage. In die weken kan iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

Uitgestelde inwerkingtreding

Op deze locatie is sprake van 2 gevallen van ernstige bodemverontreiniging en daarmee de noodzaak aanwezig om sanerende maatregelen te treffen alvorens te kunnen bouwen. Voor de omgevingsvergunning betekent dit een uitgestelde inwerkingtreding conform artikel 6.2c lid 1 Wabo. Hiervoor dient een melding te worden gedaan bij de provincie Limburg. De sanerende maatregelen dient u uit te voeren conform het vastgestelde saneringsplan en van deze werkzaamheden een evaluatieverslag op te stellen. Dit evaluatieverslag dient wederom door de provincie Limburg te worden goedgekeurd.

Conclusie

De aanvraag is per activiteit op basis van de Wabo beoordeeld aan de relevante criteria. Deze criteria staan het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning niet in de weg. De tot deze conclusie leidende afwegingen zijn in de activiteitenlijst nader weergegeven.

Bijgevoegde documenten

Bij deze vergunning behoren de volgende gewaarmerkte tekeningen en/of stukken:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- Om22.0012 Planschadeverhaalsovereenkomst;
- Type zorg mariahof toelichting zorg; met datum 18-07-2022;
- 19-10 vzb 04 gemeente; met datum 02-08-2022;
- 19-10 herontwikkeling mariahof sittard MON-A_NB-A_NB-B_14-11-2022; met datum 14-11-2022;
- 19-10 BE MON-A 1-6van6; met datum 01-04-2022;
- 19-10 OV MON-A 1-6van7 w2; met datum 13-09-2022;
- 19-10 OV MON-A 7van7 w1; met datum 02-08-2022;
- 19-10 OV NB-A 1-4van5 w2; met datum 13-09-2022;
- 19-10 OV NB-A 1-5van5 w1; met datum 02-08-2022;
- 19-10 OV NB-B 1-3van4 w2; met datum 13-09-2022;
- 19-10 OV NB-B 4van4 w1; met datum 02-08-2022;
- 19-10 BE terreininrichting; met datum 02-08-2022;
- 19-10 OV terreininrichting 1van2 w2; met datum 23-11-2022;
- 19-10 OV terreininrichting 2van2 w1; met datum 23-11-2022;
- Constructie
 - Fundering begane grondvloer 2022-07-08;
 - 1^e verdiepingsvloer 2022-07-08;
 - 2^e verdiepingsvloer en dak 2022-07-08;
 - Details fundering begane grondvloer 2022-07-08;
 - Details verdiepingsvloeren 2022-07-08;
 - Rapport statische berekening 2022-07-08;
- Komoattest met productcertificaat; houten gevelelementen; met datum 06-04-2006;
- Werkdocument Mariahof, sint jozefschool; met datum 20-06-2022;
- Rapport Infiltratieadvies; GA170103; met datum 22-05-2017;
- Rapport bouwbesluit-brandveiligheid; herontwikkeling Mariahof; met datum 14-09-2022;

- Notitie mariahof: ingrijpende renovatie; met datum 07-07-2022;
- Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Mariahof met bijlagen; met datum 13-10-2022;
- Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing:

Bijlage 1 weergaven gevels

Bijlage 2 stedenbouwkundig plan

Bijlage 3 verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 nader onderzoek asbest in grond

Bijlage 5 akoestisch onderzoek

Bijlage 6 quickscan flora en fauna

Bijlage 7 aanvullend onderzoek huismus, gierzwaluw, vleermuizen en steenmarter

Bijlage 8 brief ecologisch werkprotocol

Bijlage 9 notitie beoordeling stikstof

Bijlage 10 proefsleuvenonderzoek

Bijlage 11 bureau- en inventariserend onderzoek archeologie

Bijlage 12 bouwhistorische opname

Bijlage 13 waarderingsplattegronden

Bijlage 14 interventieboek

Sittard-Geleen, 8 december 2022

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,

Teammanager vergunningen en parkeren,

R.J.L. van Hintum

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 8 december 2022 aan Hof van Maria B.V., Sint Pieterskade 20, 6212 AD Maastricht voor het project 'herontwikkeling Mariahof - nieuwbouw A, B en monument A' op de locatie Geldersestraat 24, Pater Chevalierstraat 11, 11A1-11A2-11A3, 11B1-11B2-11B3-11B4, 6136AT Sittard, kadastraal bekend als STD00 K 04020 en 04025:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
3. het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument.

1. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Inleiding

In artikel 2.10 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd.

Toelichting

De vergunning mag slechts worden geweigerd als het plan in strijd is met de relevante bepalingen van de Bouwverordening Sittard-Geleen, het Bouwbesluit en het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Strijd met bestemmingsplan

De activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Overhoven 2016'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 10 mei 2022 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies

Het bouwplan voldoet **onder voorwaarde** aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

De plan bespreking ziet toe op 3 planonderdelen van het te herbestemmen kloostercomplex tot woonzorgcomplex.

- De aan de Geldersestraat geprojecteerde nieuwbouwwleugel, gesitueerd aan de linkerzijde van het voormalig kloostercomplex (Om22.0012);
- De nieuwbouwwleugel aan de Pater Chevalierstraat, die aansluit op de voormalige meisjesschool (Om22.0014);
- De monumentale meisjesschool (Om22.0017).

De aanvraag van de 3 voornoemde plandelen lopen vooruit op de aanvraag van het kloostercomplex zelf, die op korte termijn zal volgen.

De plannen zijn uitvoerig onderbouwd onder andere met de details.

Over de aansluiting van de bebouwing aan de Pater Chevalierstraat op de voormalige meisjesschool is uitvoerig gesproken. De dakrand van de plat afgedekte uitbouw van de school, die is uitgevoerd met een in dakpannen uitgevoerde bekroningselement, komt

terug en wordt doorgezet in de binnenruimte van de nieuwbouw, waardoor dit kenmerkend architectuurelement behouden en zichtbaar blijft. De overige details van alle drie de dossiers zijn zorgvuldig en ondersteunen met hun opzet de architectuur en het monumentale karakter.

Voorliggend ontwerp is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskarakteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast is het ontwerp getoetst aan de regels van het beleidsdocument Archeologie en Monumenten. De commissie is van oordeel dat onderhavige plannen voor de nieuwbouw van twee complexvleugels en de verbouw van de voormalige meisjesschool onder voorwaarde voldoen aan redelijke eisen van welstand en uit oogpunt van monumentenzorg.

Voorwaarde is dat een bemonstering van kleuren en materialen, met bijzondere aandacht voor het metselwerk, ruim voor de uitvoering nog aan de commissie ter beoordeling wordt voorgelegd. Daarnaast is afgesproken dat de commissie wordt gekend in het ontwerp van het inrichtingsplan.

Bovenstaande advies is onder voorbehoud van stedenbouwkundige goedkeuring.

In de schetsplanfase is het plan eerder beoordeeld:

Eerder advies 11.05.2021 (SP20.0083)

Onderstaand geeft weer waar het plan qua beoordeling staat en wat de bevindingen van de commissie zijn bij de stappen die tot heden zijn gezet.

Voorliggend plan voorziet in het herbestemmen van het voormalig kloostercomplex met meisjesschool tot zorgcomplex samen met twee zorg gerelateerde nieuwbouwwleugels. Het proces is augustus 2020 begonnen met een bezoek van de ARK aan het complex in aanwezigheid van medewerkers van de RCE. Het bespreken van de plannen is pas voorjaar 2021 begonnen met overleg over het ruimtelijk model van de nieuwbouw. In samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige is daarvoor door de commissie aangestuurd op het maken van een ruimtelijke modellenstudie als onderlegger voor de discussie over het gewenste en voor de locatie best mogelijke model. De architect heeft een ruim opgezet ruimtelijk 3D model gemaakt dat een goed beeld geeft van de projectlocatie met haar omgeving. Aan de hand hiervan is toegewerkt naar een ruimtelijk model dat na een beperkte bijstelling van het gewenste programma heeft geresulteerd in een concept dat aansluit bij de bebouwing van het voormalige klooster aan de Geldersestraat en ruimte laat voor een zorgcomplexwaardige inrichting van de binnentuinen. In de massaopbouw van de nieuwbouw is gezocht naar een koppeling met de kloosterarchitectuur door de kenmerkende hoogtelijnen dan wel horizontale lijnen in de vorm van balkons en betonelementen in de gevels van het klooster op te pakken. De architectuur van de nieuwbouw wordt uitgevoerd in baksteen omdat deze het beste aansluit bij de baksteenarchitectuur van het kloostercomplex en de verdere omgeving. Wat de architectuur betreft zijn eerste beelden getoond, maar nog niet van alle gevels. Wel zijn de voorgevels aan beide straten positief ontvangen. De voorgevel aan de Geldersestraat vraagt nog een betere afstemming van de ramen op de begane grond en op de raamopeningen van de verdiepingen. De aansluiting van het pand aan de Pater Chevalierstraat op de bestaande bebouwing vraagt in de visie van de commissie nog aandacht. De commissie is positief over de opzet en aanpak waarvan zij de doorwerking, ook in detail, met belangstelling tegemoet ziet. Wat de restauratie van het bestaande klooster en de meisjes school betreft heeft de commissie pas een eerste globaal beeld

gezien van de aanpak en de strategie. Op detailniveau moet de restauratie nog verder worden uitgewerkt. De inrichting van het omliggende terrein en tuinen is mede afhankelijk van het aantal parkeerplaatsen. De commissie vraagt om de bestaande bestrating niet geheel als uitgangspunt te nemen maar een groene setting door een landschap- of tuinarchitect te laten ontwerpen. De inzichtelijke systematische opzet van de ingrepen in de bestaande bebouwing wordt zeer gewaardeerd. Meegegeven wordt om de monumentale waardestelling in de tekening ook op te nemen en eventueel de bestaande toestand direct inzichtelijk te maken.

Samengevat is de commissie positief over de tot op heden gezette stappen wat de nieuwbouw betreft en heeft zij vertrouwen in de verdere vervolmaking van het restauratieplan, dat bij succes een wezenlijke impuls voor het revitaliseren van het Sittardse buitendorp Overhoven zal genereren. Derhalve ziet de commissie de stappen die nog moeten worden gezet op uitwerkingsniveau met vertrouwen en belangstelling tegemoet.

Eerder advies 20.07.2021 (SP20.0083): hoofdopzet ontwerp akkoord

Voor ligt het definitieve ontwerp van de verbouw en herbestemming van het voormalig kloostercomplex met meisjesschool tot zorgcomplex, samen met de twee zorg gerelateerde nieuwbouwwleugels. Het plan heeft een uitvoerig proces doorlopen waarbij in constructieve samenwerking tussen de architect en opdrachtgever enerzijds en de ARK en RCE anderzijds is toegewerkt naar voorliggend gewaardeerd planresultaat. Bij het ontwerp zijn inmiddels 3 D impressies gevoegd die laten zien dat de nieuwbouwwleugels op een zorgvuldige en respectvolle manier samengaan met en aansluiten bij het monument. Het weer tot leven te brengen van het complex en de locatie zal een impuls geven aan het omgevingsbeeld. Het akkoord beperkt zich enkel tot de bouwkundige structuur. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal dieper worden ingegaan op uitvoeringsaspecten in de vorm van een restauratieplan en een ruimteboek waarin beschreven wordt hoe in detail met aanpassingen in de bestaande gebouwen zal worden omgegaan.

De ontwerp voldoet zondermeer aan redelijke eisen van welstand en uit oogpunt van monumentenzorg. Met de architect is afgesproken dat hij bij de detaillering van de nieuwbouw nog eens kijkt naar alternatieven van de (twee) dakrand beëindiging van de laagbouw delen aan de Geldersestraat. De tweedeling van de deurpartij in de kapel zal vervangen worden door een driedeling.

Voor een definitief akkoord moet het plan in de fase aanvraag omgevingsvergunning ter beoordeling terug naar de commissie samen met een overzicht van kleuren, materialen, vormbepalende detail en met voor genoemde restauratieplan en ruimteboek.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen en het Bouwbesluit staan het verlenen van de vergunning niet in de weg. Door toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verzet de strijd met het bestemmingsplan zich niet tegen het verlenen van de vergunning. Tot slot voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd advies van de ARK van 10 mei 2022. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' onder de volgende voorwaarden:

- Infiltratie
Bladvangers aanbrengen. Overstortvoorzieningen bij voorkeur over maaiveld (parkeerplaats/inrit) naar gemeente. Nog een detailontwerp met hoogtes uitwerken. Indien het water te langzaam wegzakt kunnen infiltratiepalen worden toegepast.
De technische uitwerking van de voorzieningen ter goedkeuring voorleggen aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente. (voor vragen: ruud.weijers@sittard-geleen.nl).
- Nog een bemonstering van kleuren en materialen, met bijzondere aandacht voor het metselwerk, ruim voor de uitvoering aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit ter beoordeling en goedkeuring voorleggen.
met bijzondere aandacht voor:
 - de steenkeuze en voegwerk van de nieuwbouw dan wel herstelwerkzaamheden van de te restaureren en aan te helen geveldelen van de bestaande gebouwen (voormalig klooster en meisjesschool);
 - opzetten van proefvlakken van het te reinigen metselwerk;
 - uitvoeringstekeningen van de techniek.
- Weekrapporten
Voor wat betreft de verbouwing van het monumentale deel:
Door de opdrachtgever wordt een bouwbegeleider aangesteld. Deze bouwbegeleider rapporteert tweewekelijk schriftelijk aan de gemeentelijke afdeling Toezicht en Handhaving over de uitgevoerde werkzaamheden en over de bijzonderheden tijdens de uitvoering. Daarbij wordt inzicht gegeven in de planning van de daaropvolgende twee weken.
Aan de hand van de rapportages bepaalt de gemeentelijk toezichthouder in overleg met de monumentdeskundige van de ARK of inbreng dan wel aanwezigheid van de ARK op de bouwplaats voor of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan het monument noodzakelijk is.
De restauratie van de monumentale waarden en de wijzigingen van het monument worden in beeld gebracht met foto's van de situatie vóór, tijdens en na restauratiewerkzaamheden en wijzigingen aan het monument. De locatie van de genomen beelden wordt op een plattegrond/overzichtstekeningen vastgelegd de beelden maken deel uit van de tweewekelijkse rapportage.

2. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

Inleiding

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen 'Overhoven 2016' en 'facetbestemmingsplan Parkeren'.

Voor het bestemmingsplan Overhoven 2016, ligt het plan op de enkelbestemming 'Maatschappelijk; op de dubbelbestemmingen 'waarde archeologie 4', 'waarde cultuurhistorie'. Ter plaatse gelden de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-waardevolle groene ruimte' en 'specifieke vorm van waarde-waardevolle haag' als ook 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone-boringsvrije zone Roerdalslenk II'.

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Overhoven 2016'.

Ter plaatse gelden de enkelbestemming 'maatschappelijk' en de dubbelbestemmingen 'waarde archeologie 4', 'waarde cultuurhistorie' met de aanduiding 'specifieke waardevolle groene ruimte' en 'waardevolle haag'.

- Artikel 7.2.a bestemming maatschappelijk
gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden
gebouwd;
de nieuwbouw ligt voor een groot deel buiten het bouwvlak.
- Artikel 7.2 b en c bestemming maatschappelijk
De goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer
bedragen dan 6 meter.
De nieuwe gebouwen hebben een hoogte van
Nieuwbouw A: 9,5 meter, met daarop installaties tot een hoogte
van 10,2 meter.
Nieuwbouw B: 6,5 meter, met daarop installatie tot een hoogte
van 7,2 meter.
- Artikel 18.2.b Bestemming archeologie 4
Op de in lid 1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken
worden gebouwd, met uitzondering van:
een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30
cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m².
De gebouwen overschrijden dit oppervlak ruim.
- Artikel 19.2.1 bestemming waarde cultuurhistorie; specifieke waardevolle
groene ruimte; waardevolle haag; rijksmonument
a. nieuwbouw van gebouwen is niet toegestaan, tenzij een
sloopvergunning op basis van dit artikel is afgegeven;

I.ter plaatse van de aanduiding ... 'specifieke vorm van waarde -
historisch waardevolle groenstructuur'... en binnen een afstand
van 1 meter van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde -
historisch waardevolle hagen' mogen geen bouwwerken worden
gebouwd.

Medewerking afwijking bestemmingsplan

Volgens artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo kan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, aanhef en onder c, van de Wabo verleend worden indien de activiteit waarvoor de aanvraag is ingediend in strijd is met

het bestemmingsplan met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking), in de in artikel 4 van Bijlage II van het Bor aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking) of in overige gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo.

- Wij hebben geoordeeld dat het bestemmingsplan voor deze activiteit geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kent en dat op de activiteit geen van de gevallen als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor van toepassing is.

Volgens artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo kan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede onderbouwing bevat.

Uit de ruimtelijke onderbouwing dient te blijken of de voorgenomen bouw en/of activiteiten goed passen in de omgeving en er geen belemmeringen zijn.

- De aanvrager heeft door middel van een ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat de voorgenomen bouw en activiteiten goed passen in de omgeving en dat er geen belemmeringen zijn.

Een dergelijke vergunning kan op grond van artikel 6.5, eerste lid, van het Bor enkel worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van het Bor of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.

- Op de aanvraag zijn artikel 3.2, aanhef en onder b, van het Bor of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening niet van toepassing

Op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Bor kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin de verklaring als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht niet is vereist.

- De gemeenteraad heeft het project bij besluit van 7 oktober 2010 aangewezen als een geval waarvoor artikel 6.5, eerste lid, van het Bor niet van toepassing is.

Motivering

Wij hebben van de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing genaamd "Herontwikkeling Mariahof te Sittard, Gemeente Sittard-Geleen" van Pouderoyen Tonnaer d.d. 13 oktober 2022 ontvangen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing komen wij tot het oordeel dat de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo is aangevraagd niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de voorgenomen activiteiten bestaan geen belemmeringen.

In deze ruimtelijke ordening zijn alle relevante omgevingsaspecten beoordeeld. Dit betreft de volgende aspecten:

- Bodem;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Externe veiligheid;

- Natuur;
- Water; en
- Archeologie en cultuurhistorie

Wij zijn van oordeel dat de ruimtelijke onderbouwing op een juiste wijze tot stand is gekomen en volledig is.

Op grond daarvan zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van effecten van de activiteiten die leiden tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van veranderingen die leiden tot negatieve gevolgen voor bestaande waarden en functies.

Voor de motivering in het algemeen verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing.

Voor een gedetailleerde motivering per aspect verwijzen wij naar Hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening. Voor het project kan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo verleend worden onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo.

Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' worden verleend.

3. HET SLOPEN, VERSTOREN, VERPLAATSEN OF WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT

Inleiding

In artikel 2.15 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Toelichting

De vergunning kan worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Hierbij wordt rekening gehouden met het gebruik van het monument.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

De aanvraag om vergunning is op 10 mei 2022 voor advies voorgelegd aan de volgens artikel 15 van de Monumentenwet 1988 ingestelde commissie (hierna ARK). De ARK heeft het plan beoordeeld op grond van de bepalingen van de Monumentenwet 1988. Gelet is op de monumentale waarden van het gebouw te weten schoonheid, betekenis voor de wetenschap en cultuurhistorische waarden. Op grond van artikel 9.1 van de Erfgoedwet blijven deze bepalingen uit de Monumentenwet 1988 gelden tot aan de invoering van de Omgevingswet.

Het advies van deze commissie is reeds eerder in het deelbesluit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' opgenomen, en dient als hier ingelast te worden beschouwd.

Advies Rijksdienst noodzakelijk

De aanvraag heeft betrekking op het slopen, een ingrijpende wijziging, een reconstructie of de herbestemming van het monument of een deel daarvan. Volgens artikel 6.4 lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht is daarom een advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) noodzakelijk. De RCE heeft op 28 oktober 2022 het volgende positieve advies uitgebracht:

Het plan

Betreft: schoolgebouw voormalig klooster Mariahof, 6136AT Sittard, monumentnummer 521570 (onderdeel van complex 521568)

Op 11 juli 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument, op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Motivering

In het voortraject is zeer zorgvuldig met het ontwikkelen van de plannen omgegaan. Ook is de RCE meerdere malen betrokken geweest. Het plan is in 2021 drie maal in het bouwplanoverleg in Roermond besproken. Het plan waar nu advies op wordt gevraagd is een verdere uitwerking op basis van dit proces.

Het ontwerp ten behoeve van de herbestemming past bij het karakter van het complex. Mede ter advisering omtrent de toe te passen duurzaamheidsmaatregelen, adviseer ik u de RCE tijdens de uitvoering betrokken te houden.

Geen advies Gedeputeerde Staten van Limburg (GS)_noodzakelijk

Het plan is gelegen binnen de bebouwde kom. Volgens artikel 6.4 lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht is daarom geen advies van GS noodzakelijk.

Conclusie

Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het verlenen van de vergunning. Wij baseren ons op het positieve advies van de ARK van 10 mei 2022. Daarnaast heeft de RCE op 28 oktober 2022 een positief advies uitgebracht. Wij onderschrijven het advies van de RCE.

Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument' worden verleend.

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument' onder de volgende voorwaarden:

- De monumentgerelateerde voorwaarden zoals gesteld in het deelbesluit 'bouwen van een bouwwerk', dienen als hier ingelast te worden beschouwd.