

BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 29 juni 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Sports & Talentpark Watersley B.V.
Adres aanvrager: Watersley 31, 6132KA Sittard
Ontvangen op: 29 juni 2021
Locatie activiteit(en): Watersley 1 6132KA Sittard
Betreft: om21.0260 Proeflokaal Watersleyde met terras
Zaaknummer: Z/21/030753 / 2021-009377

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Sittard, 28 oktober 2024

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen, namens
dezen,
Coördinator omgevingsvergunning



Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Beroep
6. Inwerkingtreding
7. Voorschriften
8. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 8 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- 1.aanvraagformulier (papieren versie);
- aanvulling aanvraagformulier stretchtent;
- Ruimtelijke onderbouwing proeflokaal 20240828 JC;
- 1.toelichting algemeen proeflokaal met datum 25-10-2021;
- 2.planschadeverhaalsovereenkomst,;
- 2.bedrijfsconcept; met datum 25-10-2021;
- 1.tekeningenlijst; met datum 26-10-2021;
- 2a.verkeerskundig onderzoek NL.IMRO.1883.BPWatersley-CC01sept bijlage2;
- 2b.Quickscan Wnb NL.IMRO.1883.BPWatersley-CC01 sept; bijlage3;
- 2c.akoestisch onderzoek; bijlage4;
- 3.plattegronden bestaand; met datum 25-10-2021;
- 3.interventieboek proeflokaal; met datum 25-10-2021;
- 3.watersley hoofdgebouw bouwhistorisch onderzoek en waardenstelling; met datum 09-02-2012;
- 4.meldformulierHEV_BIJLAGE_A_melding leidinggevende; met datum 25-10-2021;
- 4.aanvraagformulier Horecaexpl vergunning; met datum 25-10-2021;
- 4.milieumelding; met datum 25-10-2021;
- 5.bomenkaart watersley origineel; met datum 25-10-2021;
- 5.bomenkaart watersley uitsnede A3; met datum 25-10-2021;
- 5.toelichting bomenkap; met datum 25-10-2021;
- tekening compensatieplicht (HeusschenCopier); met datum 31-05-2022;
- foto impressie; zonder datum;
- plattegrondtekeningen proeflokaal nieuw; met datum 27-06-2021;
- stretchtent; met datum 09-07-2021;
- kapmelding Wet natuurbescherming; met datum 10-03-2021;
- foto kozijn open; zonder datum;
- foto raam gesloten; zonder datum;
- tekening detaillering kozijn/stalen deur; met datum 27-07-2021.

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub b).
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub f).

- Het vellen of doen vellen van een houtopstand (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, lid 1, sub g en Algemene plaatselijke verordening, artikel 4.10).

Aangehaakte toestemmingen

Voor uw aanvraag geldt:

- Wet milieubeheer, melding (artikel 8.41a) en Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hoofdstuk I, afdeling 1.2).
- Bouwbesluit 2012, gebruiksmelding (paragraaf 2.12).

Geldigheidsduur

Voor de activiteit het bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt de vergunning voor de stretchtent verleend voor een periode van 120 maanden. Na deze termijn moet de bestaande toestand van voor de verlening van de omgevingsvergunning worden hersteld.

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

4. Zienswijzen

Vanaf 30 maart 2023 tot en met 11 mei 2023 heeft het ontwerpbesluit van deze vergunning ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen, te weten een zienswijze van de Provincie Limburg en een zienswijze van Aben & Slag advocaten, namens Hotel Merici Sittard B.V. en Black Label Hotel Sittard B.V.

Zienswijze Provincie Limburg

De zienswijze van de Provincie Limburg is per e-mail van 14 april 2023 ingediend. In de zienswijze is aangegeven dat bij de ontwerpvergunning ter motivering alleen het Masterplan is gevoegd. Dit Masterplan heeft niet als een ruimtelijke onderbouwing te gelden.

In reactie op de zienswijze wordt opgemerkt dat het gebrek van de ruimtelijke onderbouwing thans in onderhavige vergunning is hersteld. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van de vergunning.

Zienswijze Aben & Slag advocaten

Per brief van 10 mei 2023 is door Aben & Slag advocaten Hotel Merici Sittard B.V. en Black Label Hotel Sittard B.V. een pro forma zienswijze ingediend. Hierop is geen inhoudelijke zienswijze ontvangen.

Nu geen inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend, kan daarop ook geen inhoudelijke reactie worden gegeven.

5. Beroep

Belanghebbenden en iedereen, die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit, kunnen beroep bij de rechtbank instellen tegen dit besluit. Dit kan digitaal met DigiD via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Een beroep kan ook schriftelijk ingesteld worden. In het beroepschrift schrijft u tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Denkt u eraan dat u het beroepschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. Als het kan ook een kopie van het besluit meesturen. Het beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

De uiterste datum waarop u een beroepschrift kunt indienen is 6 weken na de datum waarop wij het besluit ter inzage hebben gelegd.

Let op, als iemand beroep instelt, treedt het besluit toch in werking. Als er spoedeisende belangen zijn, kan bij de rechter gevraagd worden (een deel van het) besluit niet in werking te laten treden. Dat heet een voorlopige voorziening.

In beroep gaan en eventueel een voorlopige voorziening vragen zijn niet gratis. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. www.rechtspraak.nl.

6. Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt 6 weken nadat de vergunning ter inzage is gelegd.

Het kan zijn dat tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de voorzieningenrechter. Als de rechter dat verzoek accepteert, dan moet u de afhandeling van het beroep afwachten. Als de rechter het verzoek om een voorlopige voorziening afwijst, dan treedt de vergunning wel in werking.

Als deze vergunning nog niet in werking is getreden, mag u de activiteiten nog niet uitvoeren.

7. Voorschriften

Aan deze beschikking zijn de volgende voorschriften/voorwaarden verbonden.

Voorwaarde bouwen

1.

Omdat het gebruik van het proeflokaal directe relatie heeft met de herbestemming en de verbouwing van het gehele gebouw, dienen alle brandwerende voorzieningen te worden aangebracht zoals in omgevingsvergunning om21.0181 (herbestemming watersley 1) verwerkt.

Voorwaarde uitvoeren van een werk of werkzaamheden

2.

Er mag op het gehele terrein van Watersley geen toename plaatsvinden van verhard oppervlakte. Omdat het terras wordt verhard, dient de oppervlakte van deze verharding elders op het terrein te worden verwijderd.

Voorwaarden handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

3.

- Verlichting op, bij of ten behoeve van het terras, dient zodanig te zijn, dat deze niet leidt tot verstoring van de in het gebied aanwezig fauna.
- Het terras mag geopend zijn tussen 7.00 uur en 23.00 uur.
- Op het terras mag geen (levende of mechanische) muziek ten gehore worden gebracht.

Voorwaarden verwijderen van een houtopstand

4.

De tekening 'compensatieplicht WSTP' met datum 31-05-2022 welke onderdeel uitmaakt van dit besluit moet worden gezien als zijnde het geaccordeerde Groenplan voor herplantplicht.

Tenminste dient herplant te worden conform de genummerde bomen op genoemde tekening. Het betreft een 10-tal bomen (maat en soort):

1. 30-35 Fraxinus ornus
2. 30-35 Fraxinus ornus
3. 20-25 Tilia cordata
4. 25-30 Carpinus betulus
5. 25-30 Carpinus betulus
6. 30-35 Fraxinus ornus
7. 18-20 Fagus sylvatica
8. 18-20 Fagus sylvatica
9. 20-25 Tilia cordata
10. 25-30 Tilia cordata

5.

De niet-genummerde bomen die op tekening 'compensatieplicht WSTP' zijn aangegeven, dragen bij aan een nieuw te ontstane laanstructuur. Deze maken echter geen onderdeel uit van de aan dit besluit verbonden herplantplicht en instandhouding. Vanuit de Landschapsarchitect is het zaak om deze laanstructuur samen met [REDACTED] te realiseren. In het gesprek met groenontwerper is deze laanstructuur ook aangewezen als een duidelijke landschappelijke inrichting die een meerwaarde voor de locatie Watersley geeft.

6.

Na herplant dient het onderhoud gericht te zijn op het levensvatbaar houden van de bomen voor een periode van minsten 3 jaar. (herplant 2023 einde nazorg 2026).

Mocht er ondanks de juiste nazorg de levensvatbaarheid niet goed zijn, is een herplant, zijnde inboet te realiseren in de zelfde soort en de zelfde maat op de zelfde locatie.

Beoordeling van de levensvatbaarheid dient te worden gecontroleerd door een deskundige met minimaal ETT-certificaat, of hoger.

Aan het einde van de nazorg, juni 2026, dient dit gemeld te worden bij de gemeente Sittard-Geleen.

8. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene wet bestuursrecht).

Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

8a. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Inleiding

In artikel 2.10, eerste lid, 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 de ter plaatse geldende beheersverordening. Ook als het bouwplan waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand moet de vergunning worden geweigerd.

Strijd met beheersverordening

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

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de aanvraag op 7 december 2021 en nogmaals op 6 december 2022 ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Beoordeling en advies 06.12.2022:

Voorliggend plan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit aanvullend getoetst aan de hand van de vaste criteria en de gebiedskarakteristieken zoals vastgesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast is het plan aanvullend getoetst aan de regels van het beleidsdocument Archeologie en Monumenten.

De aanvullende beoordeling gebeurt omdat bij de eerdere beoordeling niet duidelijk was of onderdelen van de terrasinrichting vanuit monumentenzorg adviesplichtig zijn.

Aanvullend op het advies van 7 december 2021 is de conclusie dat:

- het brugelement dat op 7 december bij de behandeling van het plan van proeflokaal is besproken, maar niet specifiek in het advies is opgenomen, akkoord is;*
- de reeds uitgevoerde bestrating, onder andere in prefab betonnen (Stelcon) platen, geen bouwactiviteit betreft en daarom niet adviesplichtig is;*
- het vrij opgestelde spanscherp een tijdelijke constructie betreft en daarom niet adviesplichtig is;*
- het hekwerk bestaande uit met draad gebonden houten ruwe latten niet onder de aangewezen contouren van het monument valt en is daarmee niet vergunning- en adviesplichtig is;*

Samengevat is de commissie akkoord met

- de interne wijzigingen die zullen plaatsvinden voor het realiseren van het proeflokaal;*
- de wijzigingen die in de gevel zullen plaatsvinden en de aanleg van het brugelement om het buitenterras te kunnen bereiken.*

Beoordeling en advies 07.12.2021:

Voorliggend plan 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 plan getoetst aan de regels van het beleidsdocument Archeologie en Monumenten. De commissie is van oordeel dat onderhavig voorstel voor legalisatie van de reeds uitgevoerde inrichting van de werkplaats tot proeflokaal voldoet aan redelijke eisen van welstand en uit oogpunt van monumentenzorg.

Middels een uitgebreide en goed onderbouwde presentatie is de commissie meegenomen in de

wijzigingen die hebben plaatsgevonden om de voormalige werkplaats om te vormen tot een proeflokaal. Uit de presentatie maakt de commissie op dat het grotendeels gaat om een inbouwpakket dat de gebouwstructuur ongemoeid laat. Enige wijziging in de structuur betreft het raamkozijn dat wordt omgebouwd tot deurkozijn om toegang te beiden aan het buiten de lokaliteit gelegen terras. Het terras wordt voorzien van een vrij opgestelde spanscherf.

De vormgeving van de deur is zorgvuldig afgestemd op die van het voormalig raamkozijn. De bestaande gevelopening blijft gehandhaafd.

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 onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op bovengenoemd finale advies van de ARK van 6 december 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 voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde(n)

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' onder de voorwaarde(n) zoals gesteld in onderdeel 7 van dit besluit.

8b. HET UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN

Inleiding

In artikel 2.11 van de Wabo is aangegeven wanneer een vergunning voor deze activiteit mag en dan ook moet worden geweigerd.

Toelichting

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd, wanneer sprake is van strijdigheid met onder andere de regels in het bestemmingsplan, de beheersverordening, een voorbereidingsbesluit of het exploitatieplan. Dit betekent dat als geen van deze gronden zich voordoet, ons college de vergunning niet kan weigeren.

Beheersverordening

De werkzaamheden van het project vallen binnen de 'beheersverordening Watersley'.

Bestemming tuin

Volgens artikel 4.4 van deze verordening is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' vereist voor

- het verharderen van een terras;
- het kappen van bomen.

Artikel 4.4

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen of verwijderen van beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen;

Artikel 4.4.2

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan:

- a. nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang;
- b. is aangetoond dat door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de biologisch en/of landschappelijk-esthetisch waardevolle waterlopen, gewassen en houtopstanden, alsmede de belangen van het behoud van het milieu voor natuurlijke levensgemeenschappen en voor de waterbeheersing niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Conclusie

De aanvraag is getoetst aan de 'beheersverordening Watersley'.

Advies beheerder Watergang

Het waterschap heeft aangegeven dat de werkzaamheden geen gevolgen hebben voor de watergang ter plaatse. Een vergunningsplicht geldt in dat kader niet.

Gevolgen voor gewassen en houtopstanden

De herinrichting van het terrein rondom het gebouw, heeft gevolgen voor gewassen en houtopstanden. Er heeft een kap van bomen plaatsgevonden. Door een herplantverplichting op te leggen, elders op het terrein, vindt compensatie van deze kapwerken plaats, middels het creëren van een nieuwe laanstructuur.

De beheersverordening verzet zich daarom niet (meer) tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarde(n) te verbinden.

Voorwaarde(n)

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden' onder de volgende voorwaarde(n) zoals gesteld in onderdeel 7 van dit besluit.

8c. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BEHEERSVERORDENING

Inleiding

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

Strijdigheid met regels van de beheersverordening

Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Watersley'.

Volgens de verbeelding behorende bij deze verordening, geldt op de locatie van het plan de bestemming 'maatschappelijk', 'tuin', 'waarde archeologische verwachting-1' en 'rijksmonument'. Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van de 'beheersverordening Watersley'.

Artikel 3

bestemming maatschappelijk

Het gebouw en de helft van het terras ligt op deze bestemming. De binnen het besluitvlak Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor instellingen en voorzieningen op gebied van medische en sociale zorg;

-- horeca past niet binnen de bestemmingsomschrijving van 'maatschappelijk'.

Artikel 3.2.1

bestemming maatschappelijk

de stretchtent ligt deels op deze bestemming.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal voor:

2. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m;

-- de stretchtent is hoger.

Artikel 4.2.1

bestemming tuin

de binnen het besluitvlak Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin en erf;

Bouwen is toegestaan

a. ten dienste van de in artikel 4.1.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;

2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten hoogste mag bedragen:

van erfafscheidingen voor de voorste bouwgrens 1 m;

van erfafscheidingen in of achter de voorste bouwgrens 2 m;

van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;

-- horeca/terras staat niet ten dienste van de bestemming tuin (gebruik);

-- de stretchtent is hoger dan 3 meter.

Medewerking buitenplanse afwijking

Volgens artikel 2.12 lid 1.a.3° van de Wabo kan de vergunning worden verleend als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor dit project biedt dat de mogelijkheid af te wijken van de regels uit artikel 3, artikel 3.2.1 en artikel 4.2.1 van de 'beheersverordening Watersley'.

Motivering

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt.

Voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin wordt onderbouwd dat het plan past in een goede ruimtelijke ordening. Uit deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat het plan past in een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Om te bepalen of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt, is het plan getoetst aan de hand van de volgende criteria:

1. Het plan is op grond van het geldende beleid (rijk/provincie/gemeente) toegestaan.
2. De belangen van de directe burens niet onevenredig worden geschaad.
3. Het plan geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan.
4. Het plan geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
5. Het plan voldoet aan de betreffende parkeernorm.

Ad 1. Het Proeflokaal is volgens de horecavisie 2017 gelegen in het buitengebied. Voor het buitengebied geldt blijkens de ontwikkelingsstrategieën op pagina 55 dat er binnen de restaurantsector kan worden ontwikkeld. In de actielijnen in paragraaf 5.7 staat dat voor buitengebieden de actielijn is: Horeca ter bevordering van buitenrecreatie zoals bijvoorbeeld een pannenkoekenrestaurant of brasserie-formule op goed bereikbare en natuurrijke locaties. Het Proeflokaal voldoet hier aan. Daarnaast wordt de mogelijkheid geschapen voor bijzonder uitbreidingspotentieel. Dit uitbreidingspotentieel bestaat er voor zogenoemde “pareltjes”. Pareltjes zijn bedrijven die qua karakter, uitstraling, ligging, concept bijdragen aan een sterke uitstraling van het gebied. Gelet op de ligging van het Proeflokaal in het Rijksmonumentale klooster en de nabijheid van de natuur rond Watersley kan worden gesproken van een formule die zeker kan uitgroeien tot een pareltje. Het voegt in ieder geval iets toe aan het bestaande aanbod en voldoet daarmee aan een van de toetsingscriteria (uniciteit) voor “pareltjes”.

Ad 2. De belangen van de directe burens worden niet onevenredig geschaad. De dichtstbijzijnde woning ligt op ruim 100 meter afstand. De openingstijden van het proeflokaal zullen tot uiterlijk 23.00 uur zijn.

Ad 3. Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of zou deze kunnen doen ontstaan. Het gaat hier om een lichte vorm van horeca, te weten een restaurant/bistro. Dat betekent dat de gevolgen voor het woonmilieu in de omgeving, voor zover daar al sprake van is, miniem zullen zijn. Ook de belangen van de omliggende natuur en van het monument komen niet in het gedrang. Daartoe hebben wij ook voorschriften aan dit ontwerpbesluit verbonden.

Ad 4. Het plan doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De herbestemming vindt plaats binnen de contouren van het bestaande gebouw.

Ad 5. Direct voor het Proeflokaal is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Voor dit project is daarvoor artikel 6.5 van het Bor van toepassing. De raad heeft in zijn vergadering van 7 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen aangewezen waarvoor in het kader van de Wabo geen verklaring van geen bedenkingen is vereist bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening. Het voorliggende bouwplan hebben wij aangemerkt als een geval als bedoeld onder g van deze lijst vermeld, te weten ‘een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen’.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project passend in een goede ruimtelijke ordening. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit ‘gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’ worden verleend.

Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorschriften en/of voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit ‘het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’ onder de voorwaarde(n) zoals gesteld in onderdeel 7 van dit besluit

8d. HET SLOPEN, VERSTOREN, VERPLAATSEN OF WIJZIGEN VAN EEN RIJKSMONUMENT

Wettelijke grondslag

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

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.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Toets monumentenzorg

De aanvraag om omgevingsvergunning is voor advies voorgelegd aan de volgens artikel 15 van de Monumentenwet 1988 ingestelde commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (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.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft op 7 december 2021 en op 6 december 2022 een positief advies uitgebracht. De advisering, die reeds in het deelbesluit 'bouwen van een bouwwerk' is opgenomen, moet als hier ingelast worden beschouwd. Dit advies is overgenomen.

Daarmee voldoet het plan uit oogpunt van monumentenzorg.

Geen advies Rijksdienst noodzakelijk

De aanvraag heeft geen 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 geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Geen advies Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) noodzakelijk

Het plan is weliswaar gelegen buiten de bebouwde kom, maar ziet niet op het slopen, een ingrijpende wijziging, een reconstructie of de herbestemming van het monument of een deel daarvan. Aldus is ook geen advies van Gedeputeerde Staten nodig, als bedoeld in artikel 6.4 lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument verleend.

8e. HET (DOEN) VELLEN VAN EEN HOUTOPSTAND

Kappen 10 bomen

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Toelichting

De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 4:12a van de Algemene plaatselijke verordening Sittard-Geleen (Apv). De vergunning kan worden geweigerd in het belang van de natuur- en milieuwaarden, de landschappelijke waarden, de waarden van stads- en dorps-schoon, de cultuurhistorische waarden en/of de waarden voor recreatie en leefbaarheid van de houtopstand. Daarnaast kan de vergunning worden geweigerd als de houtopstand is gelegen in een beschermd natuurmonument in de zin van de natuurbeschermingswet of als de houtopstand voorkomt op de in artikel 4:12f bedoelde gemeentelijke lijst van monumentale en waardevolle bomen.

Reden

De reden voor het vellen van de houtopstand is dat er andere ontwikkelingen op deze locatie gaan plaatsvinden.

Herplantplicht

Er wordt een herplantplicht opgelegd.

Elders op de locatie van het gebied Watersley, zal conform de bij dit besluit behorende compensatieplan-tekening herplant plaatsvinden. Daarbij zijn maatvoering en soort aangegeven.

In de bij dit besluit behorende voorschriften staat de herplanting aangegeven.

Conclusie

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn beoordeeld aan artikel 4:12a van de Apv. De Apv staat het verlenen van de vergunning niet in de weg. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit "het (doen) vellen van een houtopstand" worden verleend.

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

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het (doen) vellen van een houtopstand' onder de voorwaarde(n) zoals gesteld in onderdeel 7 van dit besluit