

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om14.0123

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 1 april 2014 ontvingen wij van Jongen en Maasbilt VOF, Hompertsweg 34, 6371 CX Landgraaf een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van 28 woningen met ondergrondse parkeergarage en wijzigen 5 appartementen' op de locatie Engelenhof 1 t/m 15 en 17 t/m 29 (doorlopend), Pullestraat 12 en Pullestraat 2 t/m 10 (even) in Sittard. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: STD00 F 01836, 02560, 01680 en 02374. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'bouwen van 28 woningen met parkeergarage en wijzigen 5 appartementen' 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.

De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten beslissen bedraagt zes maanden. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 10 april 2014 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op diverse data ontvangen. De laatste benodigde stukken hebben wij op 31 augustus 2015 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Ingetrokken onderdelen

De aanvrager heeft op 1 september 2015 de hieronder genoemde onderdelen uit de aanvraag ingetrokken. Deze maken daarom geen deel uit van dit besluit:

- infiltratievoorziening buiten de wal;
- bestratingsplan engelenhof;
- activiteit 'aanleggen van een weg'.

Zienswijzen en adviezen

Op 7 oktober 2015 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 8 oktober 2015 ligt de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. In die zes weken kan iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

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; met datum 01-04-2014;
- aanvraagformulier deel activiteit 'handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten';
- tekening B-00; bouwvoorbereidingstekening situatie; met wijzigingsdatum 11-07-2014;
- tekening B-01; bouwvoorbereidingstekening parkeerkelder; met wijzigingsdatum 01-05-2014;
- tekening B-02; bouwvoorbereidingstekening bouwblok A; met wijzigingsdatum 05-09-2014;
- tekening B-03; bouwvoorbereidingstekening bouwblok B; met wijzigingsdatum 05-09-2014;
- tekening B-04; bouwvoorbereidingstekening bouwblok C; met datum 01-04-2014;
- tekening B-05; bouwvoorbereidingstekening bouwblok D; met wijzigingsdatum 05-09-2014;

- tekening B-08; bouwvoorbereidingstekening bouwblok E; met wijzigingsdatum 05-09-2014;
- tekening B-09; bouwvoorbereidingstekening bouwblok G; met datum 01-04-2014;
- tekening B-10; bouwvoorbereidingstekening bouwblok F; met datum 01-04-2014;
- tekening B-11; bouwvoorbereidingstekening bouwblok H; met wijzigingsdatum 29-09-2015;
- tekening B-12; principedetaillering blokken A t/m G; met datum 01-04-2014;
- tekening B-12A; principedetaillering blokken A t/m G; met datum 04-09-2014;
- tekening B-13; principedetaillering blok H; met datum 01-04-2014;
- tekening B-14; principedoorsneden parkeerkelder; met datum 08-09-2014;
- tekening B-16; situatie tbv EPC; met datum 25-09-2014;
- rapport 'brandveiligheidsadvies gelijkwaardigheid'; met datum 09-07-2015;
- milieuprestatieberekening woongebouw; met datum 05-09-2014;
- milieuprestatieberekening woningen; met datum 05-09-2014;
- tekening 2014-SIT040-92; onderbouwing exploitatieraming (rioleringstekening); met datum 21-08-2014;
- rapport toetsing bouwbesluit; type blok A walwoning; met datum 03-03-2015;
- rapport toetsing bouwbesluit; type blok G onderdoorgang; met datum 03-03-2015;
- rapport toetsing bouwbesluit; type 1 blok A tussenwoning; met datum 05-09-2014;
- rapport toetsing bouwbesluit; type 1 blok A hoekwoning; met datum 05-09-2014;
- rapport toetsing bouwbesluit; type blok G tussenwoning; met datum 05-09-2014;
- rapport toetsing bouwbesluit; type blok D hoek N; met datum 05-09-2014.
- energieprestatieberekening blok A hoekwoning; met datum 03-03-2015;
- energieprestatieberekening blok A tussenwoning; met datum 03-03-2015;
- energieprestatieberekening blok G hoekwoning; met datum 03-03-2015;
- energieprestatieberekening blok G tussenwoning; met datum 03-03-2015;
- energieprestatieberekening blok D hoek N; met datum 03-03-2015;
- ruimtelijke onderbouwing 'ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het project Engelenhof te Sittard'; referentienummer GM-0094556; met datum 28-09-2015;
- tekening 'besluitvlak'; met datum 28-09-2015;
- bijlage 1: akoestisch onderzoek; rapport 'akoestisch onderzoek nieuwbouw Engelenhof'; referentienummer GM-0106744; met datum 12-07-2013;
- bijlage 2: bodemonderzoek; rapport 'verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek asbest plangebied Engelenhof te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen'; met datum 05-12-2014;
- bijlage 3: waterparagraaf; waterparagraaf Engelenhof te Sittard; kenmerk 328876; met datum 16-12-2014;
- bijlage 4: archeologisch onderzoek; rapport 'inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven'; BAAC rapport A-09.0170 met datum 07-2011;
- bijlage 5: flora en faunaonderzoek: actualisatie notitie natuur Engelenhof; referentienummer 328876; met datum 27-05-2013;
- bijlage 6: advies brandweer; 'advies brandweer plan Engelenhof i.k.v. bereikbaarheid, bluswatervoorziening en externe veiligheid'; met datum 28-09-2015;
- bijlage 7: verslag inloopavond; verslag inloopbijeenkomst de Engelenhof op 01-07-2015;
- programma van Eisen archeologie; met datum 08-07-2014;

- Bereikbaarheid, Veiligheid, Leefbaarheid en Communicatie plan (BLVC-plan) Engelenhof Sittard met bijlagen; met datum 24-07-2015;
- checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012; zonder datum;
- planschadeverhaalsovereenkomst; zonder datum.

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Sittard-Geleen,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen
namens dezen,
Teammanager vergunningen

J.A.M. Sijmons

ACTIVITEITENLIJST

De volgende activiteiten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 30 september 2015 aan Jongen & Maasbult VOF, Homperweg 34, 6371 CX Landgraaf voor het project 'bouwen van 28 woningen met parkeergarage en wijzigen 5 appartementen' op de locatie Engelenhof 1 t/m 15 en 17 t/m 29 (doorlopend), Pullestraat 12 en Pullestraat 2 t/m 10 (even) in Sittard, kadastraal bekend als STD00 F 01836, 02560, 01680 en 02374:

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 'Centrum Sittard'. 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 7 juli 2015 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.

Deeladviezen:

Vanuit een oogpunt van Monumentenzorg:

- o akkoord voor wat betreft de kleurstelling van de kozijnen;
- o akkoord onder voorwaarden archeologische en bouwhistorische begeleiding voor wat betreft het doorboren van de wal;
- o niet akkoord voor wat betreft het realiseren van een tijdelijke regenwaterbuffer;
- o niet akkoord voor wat betreft het realiseren van een poort;

Vanuit een oogpunt van Welstandszorg:

- o akkoord voor wat betreft de kleurstelling van de kozijnen;
- o niet akkoord voor wat betreft het realiseren van een poort;

Motivering

Het plan is als schetsplan in hoofdopzet akkoord bevonden op 14 mei 2013. De nadere uitwerking aangevuld met detailleringen is nu aan de orde.

Met aanvullend de onderdelen tijdelijke regenwaterbuffer, kleurstelling kozijnen, poort en doorboren wal.

Kozijnen

De Commissie heeft waardering voor het voorstel en is van mening dat een vastomlijnde keuzemogelijkheid de individualiteit van de woningen kan benadrukken en daarmee de levendigheid van het inbreidingsplan extra verhoogt. De terughoudende, zorgvuldig gekozen kleurstellingen respecteren de omliggende monumentale waarden van het beschermde stadsgezicht en sluiten goed aan bij het traditionele karakter van de te realiseren woningen. Daarmee voldoet dit plan zowel vanuit een oogpunt van monumentenzorg als vanuit redelijke eisen van welstand.

Doorboren wal en aanleg tijdelijke regenwaterbuffer

De Commissie is van mening dat het doorboren van de wal omzichtig en met respect voor de monumentale waarden dient plaats te vinden. Bouwhistorische en archeologische begeleiding wordt daarom vanuit een oogpunt van Monumentenzorg vereist.

Ten aanzien van de vorm en locatie van de regenwaterbuffer merkt de Commissie op dat deze beter kan worden afgestemd op de vorm van de elders reeds gerealiseerde grachten. Zeker met het oog op de gemeentelijke wens om de grachten ook op deze locatie weer terug te brengen in het stadsbeeld. De eigendomsverhoudingen op de locatie hoeven hier in ieder geval niet in de weg te staan. Het huidige voorstel met zijn puur rationele vormgeving doet afbreuk aan de te beschermen monumentale waarden van het stadsgezicht.

Poort

De Commissie is van mening dat een poortconstructie in welke vorm dan ook afbreuk doet aan het gewenste semi-openbare karakter van het gebied en bovendien niet in lijn is met de monumentale historie van het gebied. Het doel is niet het afsluiten van het gebied maar het benadrukken dat zich achter de woningen aan de Putstraat nog een woongebied bevindt dat deel wil uitmaken van de binnenstad. Een portiek met naamgeving is dan een terughoudende en doeltreffende oplossing. In lijn met de datering op de panden in de historische binnenstad, kan dan wellicht ook hier een jaartal worden vermeld. Voor de vormbepalende details, rijker materiaal- en kleurgebruik ziet de Commissie dan ook graag een nieuw voorstel tegemoet.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen, nu hiervan wordt afgeweken, 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 7 juli 2015. De onderdelen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zijn door de aanvrager ingetrokken en maken daarom geen deel uit van dit besluit. 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/voorschriften te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning onder de volgende voorwaarde(n):

- Woonblok H dient voor wat betreft de technische eisen van het Bouwbesluit te voldoen aan het rechtens verkregen niveau welk wordt bepaald door de vergunning BV05.0084 met datum 14 januari 2008.
- Bouwblok H:
De wintertuinen zijn een volgens afdeling 4.6 van het Bouwbesluit 2012 voorgeschreven buitenruimte. Deze ruimte is sterk geventileerd en valt daarom buiten de thermische schil. De scheidingsconstructie aan deze wintertuin (vloeren, kozijnen, wanden) isoleren met ten minste die Rc-waarden zoals de thermische schil in de vergunning BV05.0084 uit 2005.
- Bouwblok H: De afscheiding langs het dakterras van de rechter woning op de 1^e verdieping heeft ten minste een hoogte van 1 meter ten opzichte van de afgewerkte vloer van het dakterras, conform het gestelde in artikel 2.18 van het Bouwbesluit 2012.
- Bouwblok H: in het linker appartement op de 1^e verdieping een rookmelder plaatsen in de woonkamer/eetkamer vanwege het vluchten uit de wintertuin.
- Het hemelwater dat op het dakoppervlak en de verharde oppervlakten van het gebied Engelenhof valt, worden via een pijp door de wal geleid naar een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit. Voor deze voorziening nog een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk of werkzaamheden'.
- Met de realisatie van de daarvoor aan te brengen voorzieningen voor afvoer van hemelwater mag niet worden begonnen alvorens de benodigde vergunning door deze gemeente is verleend en de benodigde tekeningen en berekeningen (inhoud, uitvoering, zand- en bladvang, etc.) volgens artikel 6.18 lid 5b van het Bouwbesluit 2012 door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.
- Met enige bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de genoemde vergunning voor de infiltratievoorziening is verleend en het technisch ontwerp hiervan door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente is goedgekeurd
- Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen overleggen, volgens artikel 4.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.7, lid 1a van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij ook een geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies in drievoud overleggen. Met het vervaardigen van de betreffende constructies mag niet worden begonnen voordat deze berekeningen en tekeningen door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.
- Met het vervaardigen van de beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies mag niet worden begonnen voordat de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen inclusief het geotechnisch grondonderzoek met funderingsadvies door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.

- Mogelijk vrijkomende en af te voeren grond afvoeren naar een erkend verwerker.
- Met de start van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouw- en woningtoezicht de op de tekeningen aangegeven peilhoogte in het werk heeft goedgekeurd.
- BVLC-plan
Volgens het Bereikbaarheid, Veiligheid, Leefbaarheid en Communicatie plan (BVLC-plan) Engelenhof Sittard geldt dat wanneer tegen het verkeer in door de Putstraat wordt gereden de verkeersregelaars met elkaar in verbinding dienen te staan en de doorstroming op de President Kennedysingel prioriteit heeft.
- Brandpreventie en -repressie
 - De doorrijbreedte en -hoogte van de Pullestraat handhaven. Deze straat voldoet niet aan de bereikbaarheidseisen om toegang van brandweervoertuigen mogelijk te maken, maar het is wenselijk dat sommige (kleinere) brandweervoertuigen in geval van nood eventueel toch gebruik kunnen maken van deze inrijmogelijkheid. Daarom:
 - o De doorrijhoogte van de Pullestraat vrij te houden tot een hoogte van minimaal 4,20 meter.
 - o De huidige doorrijbreedte van de Pullestraat te handhaven en geen obstakels aanbrengen, die leiden tot versmalling van de straat.
 - o Opstelplaats brandweervoertuigen vaststellen in de Putstraat nabij de onderdoorgang Engelenhof op maximaal 40 meter vanaf de dichtstbijzijnde brandkraan.
 - Aanleggen van droge blusleidingensysteem, dat voldoet aan de NEN 1594 t.b.v. brandbestrijding in de parkeergarage. Een ontwerptekening van het systeem ter goedkeuring aan de brandweer Zuid-Limburg voorleggen.
Hiervoor worden de volgende kenmerken geadviseerd:
 - o Voedingspunt situeren op maximaal 15 meter van de opstelplaats aan de Putstraat.
 - o Afnamepunten in de parkeergarage realiseren bij iedere in- en (nood)uitgang, aangezien deze allen als aanvalsweg voor de brandweer dienen.
 - Aanleggen van droge blusleidingensysteem, dat voldoet aan de NEN 1594 t.b.v. brandbestrijding van de woningen. Een ontwerptekening van het systeem ter goedkeuring aan de brandweer Zuid-Limburg voorleggen.
Hiervoor worden de volgende kenmerken geadviseerd:
 - o Voedingspunt situeren op maximaal 15 meter van de opstelplaats aan de Putstraat.
 - o Afnamepunten in het plangebied realiseren, zodat er binnen 40 meter van elke woningtoegang een afnamepunt is.
 - Beide systemen van droge blusleidingen dienen gescheiden uitgevoerd te worden.

- Archeologie
 - De delen van het plangebied waar volgens het Programma van Eisen, Isarin, 2014, Sittard Engelenhof, Opgraven, met dagtekening 8 juli 2014 door bevoegd gezag, "behoud in situ" aan de orde is, en de bodem niet dieper dan 80 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, dient er tijdens de werkzaamheden op te worden toegezien dat in de terreindelen de bodem niet wordt geroerd dieper dan 80 centimeter onder maaiveld.
 - Opdrachtgever en opdrachtnemer(s) zien erop toe dat afdoende beschermende maatregelen worden genomen om de bodem onder deze diepte niet te roeren door middel van betreding, door het plaatsen van opslag of materialen, door machines, transport, en dergelijke. Voor betreding door machines en transport dienen rijplaten of afdekbanen met voldoende breedte te worden aangebracht of een stollaag van voldoende breedte, diepte en draagkracht, zodat roeren van onderliggende bodem uitgesloten is. Er dient dat op te worden toegezien dat het transport alleen over deze rijplaten of beschermende stollaag plaatsvindt
 - Het betreft de zone B, zoals aangegeven in het voornoemde Programma van Eisen, pagina 7, figuur 2.

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.

Strijdigheid met regels van het bestemmingsplan

Op de volgende punten komt het project niet overeen met de regels van het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

- Artikel 22 lid 2 sub a en b

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd; de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de voorste bouwgrens worden gebouwd. In het bouwplan worden hoofdgebouwen op diverse plekken buiten de aangegeven bouwvlakken gebouwd.
--
- Artikel 18

Op de bestemming 'tuin' zijn geen gebouwen toegestaan. In het bouwplan worden gebouwen voorzien op diverse plekken met de bestemming 'tuin'.

- Artikel 20

Op de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' zijn geen gebouwen toegestaan. In het bouwplan worden gebouwen voorzien op diverse plekken met de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied'.

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 18, artikel 20 en artikel 22 lid 2 sub a en b van het bestemmingsplan 'Centrum Sittard'.

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 deze aanvraag 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 [b] van deze lijst vermeld, te weten '[het bouwen van een of meerdere woningen, met daaraan inherente voorzieningen, passend binnen de Regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek]'.

Motivering

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

Het plan is op 7 juli 2015 akkoord bevonden in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het advies van de Commissie is reeds eerder in dit besluit aangehaald.

Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, met referentienummer GM-0094556 met datum 28 september 2015, die onderdeel uitmaakt van deze vergunning. Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu of kan deze doen ontstaan. Bovendien wordt aan de stedenbouwkundige opzet, zoals deze oorspronkelijk is vastgelegd in het op 26 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan Centrum Sittard, geen geweld aangedaan. Qua massa's en bouwhoogten wordt geen gebruik meer gemaakt van de oorspronkelijke en ruimere bouw mogelijkheden, waardoor het project thans beter aansluit bij de omliggende bestaande bebouwing.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat het ingediende project voldoet aan het criterium '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 voorwaarden/voorschriften te verbinden.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning onder de volgende voorwaarde(n):

- De aanwezige ventilatiesystemen (woningen en andere gebouwen) dienen ten behoeve van een calamiteit met toxische gassen uitgezet te kunnen worden.

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

Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

In artikel 2.15 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.

Monumentencommissie

Het plan omvat het op eniger hoogte doorboren van de Rijksbeschermd monumentale wal ter hoogte van de Pullestraat ten behoeve van het afvoeren van hemelwater vanuit de Engelenhof middels een afvoerpijp. De aanvraag om vergunning is op 7 juli 2015 voor advies voorgelegd aan de volgens artikel 15 van de Monumentenwet 1988 ingestelde commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan beoordeeld op grond van de bepalingen van de Monumentenwet 1988. Gelet is op de monumentale waarden van de wal te weten schoonheid, betekenis voor de wetenschap en cultuurhistorische waarden. Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies

Vanuit een oogpunt van Monumentenzorg: akkoord onder voorwaarden dat er archeologische en bouwhistorische begeleiding plaatsvindt voor wat betreft het doorboren van de wal.

Motivering

‘....

Doorboren wal en aanleg tijdelijke regenwaterbuffer:

De Commissie is van mening dat het doorboren van de wal omzichtig en met respect voor de monumentale waarden dient plaats te vinden. Bouwhistorische en archeologische begeleiding wordt daarom vanuit een oogpunt van Monumentenzorg vereist.

Ten aanzien van de vorm en locatie van de regenwaterbuffer merkt de Commissie op dat deze beter kan worden afgestemd op de vorm van de elders reeds gerealiseerde grachten. Zeker met het oog op de gemeentelijke wens om de grachten ook op deze locatie weer terug te brengen in het stadsbeeld. De eigendomsverhoudingen op de locatie hoeven hier in ieder geval niet in de weg te staan. Het huidige voorstel met zijn puur rationele vormgeving doet afbreuk aan de te beschermen monumentale waarden van het stadsgezicht.

...’

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 1a 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 gelegen binnen de bebouwde kom. Volgens artikel 6.4 lid 3 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 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van 7 juli 2015.

Zodoende bestaat er geen reden om de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument' niet te verlenen.

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

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning onder de volgende voorwaarde:

- Het doorboren van de Rijksbeschermd monumentale wal dient plaats te vinden onder bouwhistorische begeleiding. Over de bevindingen inzake monumentale waarden dient gerapporteerd te worden. In een door de gemeente te verstrekken Plan van Onderzoek (PvO) worden de uitgangspunten van het bouwhistorisch onderzoek vastgelegd. De onderzoeksrapport moet voldoen aan de 'richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009', opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Stichting Bouwhistorie Nederland, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en Rijksgebouwendienst.
De uitvoering van een bouwhistorisch onderzoek dient te gebeuren door een gekwalificeerde bouwhistoricus. De onderzoeker dient onafhankelijk en objectief te zijn. Het bouwhistorisch rapport en de waardestelling dient objectief, verifieerbaar en toetsbaar te zijn.