

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om14.0123

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 1 april 2014 ontvingen wij van Jongen & 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 waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 8 oktober 2015 heeft de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In die zes weken kon iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken. In deze periode hebben wij twee zienswijzen ontvangen. Omtrent de ingediende zienswijzen is een gemotiveerd standpunt geformuleerd. Dit standpunt, met de titel 'reactiedocument op zienswijzen', maakt integraal onderdeel uit van dit besluit en is als zodanig als bijlage aan dit besluit gehecht.

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 15-02-2016;
- 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; principedetailering blokken A t/m G; met wijzigingsdatum 15-02-2016;
- tekening B-12A; principedetailering blokken A t/m G; met wijzigingsdatum 15-02-2016;
- tekening B-13; principedetailering 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;
- checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012; zonder datum;
- tekening 'besluitvlak'; met datum 28-09-2015;
- ruimtelijke onderbouwing 'ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het project Engelenhof te Sittard'; referentienummer GM-0094556; met wijzigingsdatum 25-07-2016;
- bijlage 1a: rapport 'akoestisch onderzoek plan Engelenhof'; M.2016.0139.00.R001; met datum 08-03-2016;
- bijlage 1b: aanvullend gevelonderzoek binnen niveau; M.2016.0139.02.N002; met datum 15-07-2016;
- bijlage 1c: GA-metingen Pullestraat 3,3A, 3B en 5C in Sittard; met datum 10-06-2016
- bijlage 1d: plan engelenhof, geluidsonderbouwing; M.2016.0139.03.N003; met datum 28-06-2016;

- bijlage 2: bodemonderzoek; rapport 'verkenkend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek asbest plangebied Engelenhof te Sittard in de gemeente Sittard-Geleen'; met datum 05-12-2014;
 - bijlage 3: infiltratieonderzoek 'GF-70085 R01 V01'; met datum 12-12-2014;
 - bijlage 4: waterparagraaf; waterparagraaf Engelenhof te Sittard; kenmerk 328876; met datum 16-12-2014;
 - bijlage 5: archeologisch onderzoek; rapport 'inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven'; BAAC rapport A-09.0170 met datum 07-2011;
 - bijlage 6: waardestellend cultuurhistorisch gebiedsonderzoek 'HB039-9100 V1.9'; met datum 2013;
 - bijlage 7: bouwhistorische verkenning 'putstraat-pullestraat'; met datum december 2001;
 - bijlage 8: flora en faunaonderzoek: actualisatie notitie natuur Engelenhof; referentienummer 328876; met datum 27-05-2013;
 - bijlage 9: advies brandweer; 'advies brandweer plan Engelenhof i.k.v. bereikbaarheid, bluswatervoorziening en externe veiligheid'; met datum 28-09-2015;
 - bijlage 10: verslag inloopavond 'verslag inloopbijeenkomst de Engelenhof' op 01-07-2015;
 - bijlage 11: preadvies supervisor; met datum 24-04-2013;
 - 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;
 - planschadeverhaalsovereenkomst; zonder datum.
- Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

Het besluit treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Tegen het besluit kan tot zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 120.491,78.

Wabo legesoverzicht 2014

ambtelijk vastgestelde bouwkosten excl. BTW	€ 3.871.760,00	
leges bouwen	€ 118.380,88	
beoordelen bodemonderzoek	€ 157,50	
leges buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan	€ 1.711,00	
publicatie	€ 84,90	+
leges bouwen/bestemmingsplan totaal		€ 120.334,28
leges monument totaal		€ 157,50 +
totaal leges wabo vergunning		€ 120.491,78

Sittard-Geleen, 19 september 2016

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 19 september 2016 aan Jongen & Maasbilt VOF, Hompertsweg 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):

- Bouwblok 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 ontwerp-tekening 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 ontwerp-tekening 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 gesitueerd.
- Artikel 18 Op de bestemming 'tuin' zijn geen gebouwen toegestaan. In het bouwplan worden gebouwen voorzien op gronden met de bestemming 'tuin'.
- Artikel 20 Op de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' zijn geen gebouwen toegestaan. In het bouwplan worden gebouwen voorzien op gronden 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 wijzigingsdatum 25 juli 2016, 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.

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.

...

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.

Reactiedocument op zienswijzen

Gemeentelijk standpunt ten aanzien van twee ingediende zienswijzen naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerpbeschikking (dossiernummer Om14.0123) voor de realisatie van het project Engelenhof te Sittard.

Tijdens de periode van ter inzage, van 8 oktober 2015 tot en met 18 november 2015, van het ontwerpbesluit werd er een tweetal zienswijzen op het ontwerp ingediend.

Zienswijze I

De eerste ingediende zienswijze is ontvangen op 3 november 2015. De zienswijze is daarmee ingediend binnen de termijn van ter inzage legging en dus ontvankelijk.

Deze zienswijze is afkomstig van A. Jansen (hierna: reclamant), woonachtig aan de Putstraat 35 te Sittard. Het pand Putstraat 35 ligt in de nabijheid van de ontwikkellocatie Engelenhof.

De definitie van een zienswijze in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt omschreven als het schriftelijk dan wel mondeling kenbaar maken van de mening naar aanleiding van een aanvraag of een ontwerpbeschikking.

In de onderhavige procedure betreft het geen aanvraag, maar zoals gezegd een ontwerpbeschikking die ter inzage heeft gelegen.

Gelezen de zienswijze moet worden vastgesteld dat hierin door reclamant feitelijk geen mening wordt gegeven omtrent het onderhavige project. De inhoud van de brief heeft **noch** betrekking op het te nemen besluit, **noch** betrekking op de bij het ontwerpbesluit behorende stukken. Zoals gezegd schrijft de Awb (Afdeling 3.4, juncto artikel 3.15) voor, dat een zienswijze betrekking moet hebben op het ontwerp van het te nemen besluit.

Uit de zienswijze lezen wij ook niet dat reclamant een rechtstreeks belang heeft bij het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen. Gebleken is dat vanuit de woning Putstraat 35 in ieder geval geen zicht kan worden verkregen op de bouwlocatie c.q. op het bouwplan. In het verlengde hiervan zou de vraag kunnen worden gesteld of reclamant wel als een direct omwonende kan worden aangemerkt en daarmee als een belanghebbende; de bouwlocatie en de woning Putstraat 35 worden immers gescheiden door de tussenliggende stedelijke bebouwing Putstraat 26-36 én de Putstraat zelf. Verder lezen wij uit de zienswijze niet dat reclamant het kennelijk oneens is met het ontwerpbesluit; reclamant heeft in de zienswijze niet gevraagd om het bouwplan aan te passen dan wel te wijzigen.

De inhoud van de zienswijze heeft veeleer betrekking op de feitelijke uitvoering van het te nemen besluit, althans daar worden in het kader van het aspect openbare orde en veiligheid een aantal vragen over gesteld. Middels een separate brief van 1 februari 2016 is op deze vragen een antwoord gegeven. De inhoud van laatstbedoelde brief dient letterlijk als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. De zienswijze heeft dus nagenoeg alleen betrekking op hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit (Bouw- en sloopwerkzaamheden) en dan met name op Afdeling 8.1 (Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden). Met andere woorden, de toets aan het Bouwbesluit wordt ter

discussie gesteld. Het is aan de gemeente om er op toe te zien dat bij de uitvoering voldaan wordt aan het bepaalde in het Bouwbesluit. Mocht betrokkene van mening zijn dat te zijner tijd niet dan wel onvoldoende uitvoering aan het Bouwbesluit wordt gegeven, dan kan te allen tijde een verzoek tot handhaving worden ingediend.

Met betrekking tot de in de zienswijze gestelde vraag hoe het verkeer voor bewoners en bezoekers zal worden geregeld, verwijzen wij naar hoofdstuk 4.9 (Verkeer) van de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing van 28 september 2015, referentienummer GM-0094556, alsmede naar de aan reclamant toegestuurde brief van 1 februari 2016.

Hoewel de zienswijze inzake de geuite vrees voor eventuele wateroverlast bij hevige regen reeds is beantwoord in de gemeentelijke brief van 1 februari 2016, verwijzen wij in dit verband ook nog naar hoofdstuk 4.5 (Waterhuishouding) van de genoemde ruimtelijke onderbouwing.

Als reactie op de gemeentelijke brief van 1 februari 2016 heeft reclamant een op 21 februari 2016 gedateerde vervolgbrief ingediend (bij de gemeente ingekomen op 22 februari 2016). Reclamant geeft daarbij aan het antwoord van 1 februari 2016 niet geheel bevredigend te vinden. Zo is reclamant het slechts ten dele eens met het verslag van de inloopbijeenkomst, heeft een vraag over de duur van de bouw en tot slot nog een vraag over de verkeersafwikkeling ná de bouw. Reclamant schrijft het hierbij te willen laten.

Middels een brief van 23 maart 2016 (verzonden op 24 maart 2016) heeft de gemeente een antwoord op de bovengenoemde en resterende vragen gegeven.

Zienswijze II

De tweede ingediende zienswijze is ontvangen op 17 november 2015. Deze zienswijze is daarmee eveneens ingediend binnen de termijn van ter inzage legging en dus ontvankelijk.

Deze zienswijze is afkomstig van P. Laudy, woonachtig aan de Pullestraat 3 te Sittard. P. Laudy heeft zijn zienswijze tevens namens een twaalfstal anderen ingediend (hierna: reclamanten). Het pand Pullestraat 3 is gelegen direct tegenover de ingang naar de ondergrondse parkeergarage van het te bouwen project.

De zienswijze van reclamanten kan als volgt worden samengevat.

- 1. De kwaliteit van ruimtelijke onderbouwing laat te wensen over, met name wordt gewezen op het ontbreken van een cultuurhistorisch onderzoek en wordt de vraag gesteld of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Verder zou de motivering ontbreken waarom de ontwikkeling Engelenhof past binnen de kaders van het Duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2008-2016.**
- 2. Het akoestisch rapport zou aangeven dat de voorgeschreven normen niet worden gehaald.**
- 3. Verzocht wordt de parkeergarage te laten vervallen.**
- 4. Gevraagd wordt hoe voorkomen kan worden dat tijdens de bouw schade optreedt aan bestaande bebouwing.**

5. **Bouwblok H zou anderhalf maal zo hoog zijn als de aanwezige bebouwing van de Pullestraat en twee maal zo hoog als de ernaast te bouwen woning. Verder wordt een mening gegeven over de detaillering.**
6. **In de binnenstad zou voornamelijk lintbebouwing terug zijn te vinden. In het plan Engelenhof liggen de bouwblokken los van elkaar, waardoor het geen onderdeel van de binnenstad zou vormen.**
7. **De hoogte van bouwblok D moet in de bouwplannen worden gepubliceerd.**
8. **De ARK zou onvoldoende aandacht hebben besteed aan de invloed van het plan op de omliggende bebouwing en zou hierover opnieuw en uitgebreid moeten adviseren.**
9. **Er worden een aantal vragen c.q. opmerkingen geplaatst met betrekking tot de waterhuishouding. Zo wordt de vraag gesteld welke invloed het aanleggen van een regenwaterbuffer naast de historische stadswal mogelijk zou kunnen hebben op de fundering van deze wal.**
10. **Het verkeerscirculatieplan mag niet leiden tot een vermindering van de bereikbaarheid van de woningen en parkeerplaatsen in de Pullestraat.**

Ten aanzien van zienswijze II wordt het volgende opgemerkt.

Ad.1

In de ruimtelijke onderbouwing is geen nader cultuurhistorisch onderzoek opgenomen omdat dit onderzoek reeds deel uitmaakt van het vigerende bestemmingsplan. In dit verband wordt verwezen naar de toelichting van het uit 2013 daterende bestemmingsplan Centrum Sittard (waarin ook het onderhavige projectgebied is gelegen) en dan met name naar de bij de toelichting behorende bijlage 'Waardestellend cultuurhistorisch gebiedsonderzoek, Binnenstad en uitlopers Sittard', code HB039-9100, uitgave 2013. Dit bestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl onder ID-nummer: NL.IMRO.1883BPCentrumSittard-VA01. Men zou zich zelfs kunnen afvragen in hoeverre geëist kan worden dat een cultuurhistorisch onderzoek in dit verband onderdeel zou moeten vormen van de ruimtelijke onderbouwing; het vigerende bestemmingsplan laat immers de bouw van de ondergrondse parkeergarage met daar boven woningbouw toe. Naarmate de ruimtelijke gevolgen van het afwijkingsbesluit ingrijpender zullen zijn ten opzichte van het vigerende planologische regime en de inbreuk daarop groter, worden hogere eisen aan de inhoud en de kwaliteit van de ruimtelijke onderbouwing gesteld. De planologische ingreep is echter relatief gering te noemen. De ruimtelijke impact wordt niet vergroot nu gestapelde woningbouw plaats maakt voor grondgebonden woningen. De ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.8) zal op dit onderdeel desalniettemin aangepast c.q. aangevuld worden. Verder kan nog verwezen worden naar de bouwhistorische verkenning **Putstraat-Pullestraat**, die in december 2001 in opdracht van Jongen Maasbilt VOF werd uitgevoerd door bureau Kamphuis, bureau voor bouwhistorie te Delft. Deze bouwhistorische opname met monumentale waardestelling is verricht voor het gebied, omsloten door Putstraat, Pullestraat, Fort Sanderbout en Paardestraat. Het doel van dit onderzoek was de monumentale aspecten van de bestaande bebouwing in kaart te brengen zodat daar bij een eventuele herbestemming rekening mee gehouden kan worden. Deze verkenning zal volledigheidshalve eveneens als bijlage in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen. Overigens is de zienswijze juist dat de oudste kadastrale kaart van Sittard stamt uit 1819 en niet uit 1840. De ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.3) is op dit onderdeel aangepast. Met betrekking tot het deel van de zienswijze dat niet onderbouwd zou zijn of er in dit geval sprake is van een regionale behoefte, het volgende.

Vóór dat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder duurzame verstedelijking, dient er allereerst sprake te zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In casu is er echter géén sprake is van een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling, weshalve het onderbouwen van de behoefte in het kader van de ladder reeds hierom achterwege kan blijven. De ontwikkeling van het desbetreffende plangebied kent immers een lange geschiedenis. Reeds in oktober 2002 werd een eerste draagvlakverkenning uitgevoerd. De algemene indruk tijdens de informatieavond was destijds dat er voldoende draagvlak bestond om verder te gaan met de ontwikkeling van het plangebied. In het ontwerp van het oorspronkelijke bouwplan is rekening gehouden met het ingestelde bouwhistorische onderzoek van Kamphuis, bureau voor bouwhistorie uit 2001 en met de opmerkingen van de welstands- en monumentencommissies. Het plan is destijds herhaalde malen en uitvoerig onderwerp van discussie geweest in de welstands- en monumentencommissies. Uiteindelijke goedkeuring werd in 2005 verkregen. Ook werd deze stedenbouwkundige ontwikkeling (planopzet) destijds geaccordeerd door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). De RDMZ oordeelde destijds dat de beoogde herontwikkeling van het achterterrein een kwaliteitsimpuls voor het projectgebied betekent. Het achterterrein wordt hierdoor opgewaardeerd tot een volwaardig deel van de stad. Het benutten van een achterterrein op een dergelijke wijze is als een nieuwe tijdslaag te beschouwen binnen de binnenstad. De cultuurhistorische factor maakt direct onderdeel uit van de plannen. Waardevolle objecten en relicten worden zoveel mogelijk ingepast. De situering van het Engelenhof sluit op een heldere wijze aan op de historisch gegroeide structuur van de historische binnenstad, aldus de RDMZ in haar brief uit 2003. De ruimtelijke onderbouwing zal wat betreft het onderdeel Ladder van Duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.7) aangepast worden.

Het bouwplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, voldoet nog steeds aan de in 2004 geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling. Aspecten zoals de doorwaadbaarheid van het terrein, de pleinvorming op kruispunten, de bebouwing die behouden dient te blijven, het ondergronds parkeren en het gemengd wonen zijn ongewijzigd gebleven. In 2005 werd voor het oorspronkelijke bouwplan een bouwvergunning aangevraagd, hetgeen in 2007 resulteerde in een zgn. artikel 19 vrijstelling en in 2008 in het verlenen van de bouwvergunning. Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 oktober 2011 (zaaknummers 201101539/1/H1 en 201101795/1/H1, ECLI:NL:RVS:2011:BU1613) werd de bouwvergunning/vrijstelling onherroepelijk. In juni 2013 werden deze bouwmogelijkheden definitief verankerd in het thans vigerende bestemmingsplan Centrum Sittard. In het verlengde hiervan verwijzen wij naar de nota inspraak en vooroverleg van 5 februari 2013, die als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Met name wordt verwezen naar het in zijn algemeenheid gestelde ten aanzien van het project Engelenhof (zie bladzijde 11 en 12 van de nota). Volledigheidshalve wordt bedoelde tekst hierna in cursief weergegeven.

Algemeen

In zijn algemeenheid kan ten aanzien van de opmerkingen over de kelders op het terrein van Engelenhof het volgende worden opgemerkt.

De betreffende kelders hebben geen monumentale waarde. Bovendien zijn er voor het project Engelenhof meerdere beroepsprocedures gevoerd tot bij de Raad van State toe (uitspraak van 26 oktober 2011 is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd).

Uitgangspunt is dat onder het gehele terrein Engelenhof een (ondergrondse)

parkeergarage wordt gerealiseerd. De kelders, waar briefschrijvers op duiden, zijn gelegen op de plaats waar de parkeergarage zal worden gerealiseerd. Deze kelders hebben, zoals gezegd, geen monumentaal karakter. In het kader van de bouwvergunningsprocedure inzake het project Engelenhof werd er door Kamphuis, bureau voor bouwhistorie te Delft voor het hele projectgebied een bouwhistorische verkenning verricht. Ook de betreffende kelders zijn daarbij geïnventariseerd en beschreven. De bouwhistorische waarde van deze kelders, met uitzondering van de onder de voormalige moutschuur gelegen kelder, is niet van dien aard dat deze behouden dienen te blijven. Er is mitsdien geen aanleiding om de aanwezigheid van deze kelders in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Daarentegen is het beleid van de gemeente er op gericht om de door de bouwvergunning ontstane bouwmogelijkheden in een te actualiseren van een bestemmingsplan mee te nemen. Het op 14 januari 2008 vergunde bouwproject Engelenhof met ondergrondse parkeergarage is dan ook onverkort in het bestemmingsplan vertaald.

Het huidige (en aangepaste) bouwplan moet dus worden gezien als een afgeslankte versie van het bouwplan dat in 2008 werd vergund. De onderlinge bouwblokken zijn qua massa aanzienlijk gereduceerd en het aantal bouwblokken is gewijzigd van 7 naar 8, het aantal woningen is teruggebracht en ook zijn de bouwhoogten van een aantal bouwblokken teruggebracht. Woningtypes zijn gewijzigd. Door in de ruimtelijke onderbouwing figuur 2.5 (oorspronkelijke plan uit 2005) te vergelijken met figuur 2.6 (thans voorliggende plan) wordt een goed beeld verkregen op welke manier de bebouwing is aangepast.

Verder merken wij nog op dat het project Engelenhof als een hard plan (categorie 2) is opgenomen in de planlijst bij de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek (2011). Het voorliggende plan is, zoals gezegd, het resultaat van herprogrammering in aantallen en woningtypes van het reeds in 2008 vergunde plan.

In de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek is Centrum Sittard aangewezen als verdichtingsgebied. Het centrum krijgt een impuls door de uitvoering van het masterplan Zitterd Revisited. De gemeenteraad heeft dit masterplan recent geactualiseerd (18 december 2014). Engelenhof is een van de woningbouwprojecten uit het masterplan. De zienswijze dat de uitsnede van de structuurvisiekaart voor het deel Sittard niet in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen is juist. De ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 3.3.1) is op dit onderdeel aangepast.

Met betrekking tot de zienswijze dat in de ruimtelijke onderbouwing de motivatie zou ontbreken waarom de ontwikkeling Engelenhof past binnen het duurzaamheidsplan Sittard-Geleen 2008-2016, stellen wij ons op het standpunt dat reclamanten 'de zaak omdraaien'. Met andere woorden, reclamanten dienen in dit kader aan te geven op welke onderdelen het plan niet zou voldoen aan het Duurzaamheidsplan en niet andersom.

Ad. 2

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen inzake het aspect geluid en de daarmee ontstane twijfel of het geluidsrapport van Grontmij uit 2013 de vergunning kan dragen, hebben wij uit een oogpunt van zorgvuldigheid een second opinion gevraagd van een onafhankelijke externe deskundige. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een nieuw akoestisch onderzoek van februari 2016. Dit onderzoek is uitgevoerd door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. te Arnhem, adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software. Reclamanten zijn daarbij in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept akoestisch onderzoek van 19 februari 2016, dat uiteindelijk geresulteerd heeft in een definitieve versie van 8 maart 2016, met als kenmerk M.2016.0139.00.R001. Middels een schrijven van 4 april 2016 hebben reclamanten een reactie gegeven op het concept. Op 19 april 2016 heeft DGMR als deskundige haar standpunt geformuleerd

omtrent de reactie van reclamanten van 4 april 2016. Middels een aanvullende rapportage van 10 juni 2016, kenmerk M.2016.0139.01N001 wordt verslag gedaan over de bepaling binnenniveaus piekgeluiden en eventuele maatregelen. Vervolgens is er onder andere voor de panden Pullestraat 3 en 3a een aanvullend gevelonderzoek uitgevoerd, om vast te stellen of het binnenniveau met de huidige gevelisolatie voldoet aan de wettelijke vereisten. Een en ander is vastgelegd in de notitie van DGRM van 15 juli 2016 met kenmerk M.2016.0139.01.N002. Uit deze meetresultaten kan worden geconcludeerd dat alle woningen voldoen aan de geluidseisen, waardoor er voor wat betreft het geluidsaspect sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op 28 juni 2016 is er door DGMR nog een overzicht inzake het procesverloop geluidsadviesing aangeleverd. In de definitieve ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.2) wordt naar deze stukken verwezen. Deze stukken zijn thans onderdeel van de bij de omgevingsvergunning behorende bijlagen. Het oorspronkelijke geluidsrapport van Grontmij uit 2013 wordt in dit verband vervangen door alle recente notities van DGRM. Van tussentijdse communicatie tussen reclamanten en de gemeente inzake de geluidsaspecten zijn diverse verslagen voorhanden. Aan de uiteindelijke bevindingen en conclusies van deze deskundige (DGRM) hebben wij ons geconformeerd. Redelijkerwijs kan worden gesteld dat de geluidseffecten van het verkeer in en uit de parkeergarage beperkt zijn en dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De akoestische situatie vormt geen belemmering voor de realisatie van de parkeergarage. Verder willen wij toch niet onvermeld laten het feit dat de bouw van de ondergrondse parkeergarage alsmede de geplande nieuwbouw aan de Pullestraat niet in strijd zijn met het bestemmingsplan en dat indien alleen voor deze activiteit een omgevingsvergunning zou zijn aangevraagd, deze op grond van limitatief-imperatieve stelsel van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, zondermeer verleend zou moeten worden. In die situatie zouden wij dus geen vrijheid hebben om te onderzoeken of door het bouwplan het woon- en leefklimaat van derden onevenredig wordt geschaad. Een belangenafweging in dat kader zou dan ook niet mogen plaatsvinden.

Ad. 3

Het laten vervallen van de parkeergarage, zou betekenen dat niet meer wordt voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernorm. Bij nieuwbouw is voorgeschreven (artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening en de Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek) dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen en dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient dus te allen tijde aan de parkeernorm te worden voldaan; het laten vervallen van de ondergrondse parkeergarage kan derhalve niet ter discussie staan. Bovendien past de te bouwen ondergrondse parkeergarage zondermeer binnen de mogelijkheden van het geldende, uit 2013 daterende bestemmingsplan; de parkeergarage is daarmee niet in strijd.

Ad. 4

Met betrekking tot de vraag hoe schade aan gebouwen tijdens het bouwproces kan worden voorkomen, wordt wederom verwezen naar hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit en met name naar het ter zake gestelde bij het commentaar op zienswijze I.

Ad. 5

Allereerst merken wij op dat de goot- en bouwhoogte van bouwblok H alsmede die van de rechts daarnaast te bouwen woningen (welke overigens géén onderdeel uitmaken van dit bouwplan) voldoet aan de maatvoeringen van het geldende bestemmingsplan. Van bouwblok H mag de goothoogte niet meer zijn dan 7 meter en de bouwhoogte mag

niet meer dan 15 meter bedragen. Zoals gezegd, bouwblok H voldoet hieraan. Bouwblok H is dus niet in strijd met het geldende bestemmingsplan. Bouwblok H past daarmee bij de bebouwing van de Pullestraat. Ook de rechts daarnaast te bouwen woning voldoet qua maatvoering aan het bestemmingsplan: goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 6 meter.

Bouwblok H betreft een woongebouw in twee bouwlagen met daarop een kapconstructie. Qua kapvorm en nokrichting is aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Het betreft hier een traditionele kapconstructie met een schuin dak. Dat dit bouwblok hoger zal worden dan de ernaast te bouwen woning en de aan de overzijde gelegen woningen, wordt overigens niet ontkend. Dat de bouwmogelijkheden van de rechts naast bouwblok H te bouwen woningen aanzienlijk geringer zijn, heeft te maken met het feit dat hier voorheen kleine doch zeer karakteristieke arbeiderswoninkjes waren gelegen, waarvan de schaal en maatvoering in de nieuwe situatie (lees: het straatbeeld) dienen terug te komen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het oorspronkelijke straatbeeld ter plaatse zoveel als mogelijk wordt teruggebracht.

Met betrekking tot de detaillering merken wij op dat deze voldoet aan het gestelde in de welstandsnota en het feit dat de bouwplannen door de ARK geaccordeerd zijn. De bemerkingen van reclamanten dienaangaande zien wij als persoonlijke opvattingen, welke niet worden onderbouwd door een deskundigenrapport.

Ad. 6

Met betrekking tot deze zienswijze verwijzen wij naar het pré-advies van de supervisor van het project Engelenhof, de heer ir. G. Coenen, van 24 april 2013. Dit advies maakt thans integraal onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Dit advies luidt samengevat als volgt:

"Het plan Engelenhof betreft een complex van 32 grondgebonden woningen, gelegen tegen de Fort Sanderboutwal in het historisch centrum van Sittard. In zijn stedenbouwkundige opzet, een bebouwingsplan georganiseerd rondom een compositie van smalle straatjes, stegen en een drietal pleintjes wordt een, bijna dorpse, verschijningsvorm en sfeer opgeroepen. Deze sluit aan bij het karakter van de relatief kleinschalige historische omgevingen en past in de stedenbouwkundige hiërarchie van de binnenstad. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Wal, de Pullestraat en de Putstraat en is alleen voor voetgangers en fietsers toegankelijk. Aan de verbinding tussen de Wal en de Putstraat is de oude vrijstaande monumentale Moutschuur gelegen die in de nieuwe structuur een prominente plek krijgt en ruimtelijk als historische spil fungeert. De bereikbaarheid met de auto vindt plaats via de Pullestraat. Een ondergrondse parkeervoorziening strekt zich onder nagenoeg het gehele terrein uit. De architect is er in geslaagd een natuurlijk ogend, welhaast organisch gegroeid, vanzelfsprekend straatbeeld in het gebied te regisseren."

Aan dit stedenbouwkundig én deskundigenadvies hechten wij grote waarde. Niet valt in te zien waarom het plan geen onderdeel van de binnenstad zou vormen.

Ad. 7

De zienswijze dat de hoogte van bouwblok D niet op de bouwtekeningen staat vermeld, is op zich genomen juist. De bouwtekeningen zijn echter op schaal getekend (1:100) en bouwblok D is qua architectuur en maatvoering feitelijk een voortzetting van bouwblok A, met als goothoogte 5.80 meter en bouwhoogte 10.97 meter. De bebouwing van blok A en blok D wordt als het ware onderbroken door een pleintje. Overigens hebben wij de bouwtekeningen van blok D op dit onderdeel laten aanvullen.

Ad. 8

De zienswijze dat de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) onvoldoende aandacht zou hebben besteed aan het plan, delen wij niet. Het feit dat zaken niet expliciet zijn genoemd, wil uiteraard niet zeggen dat ze niet zijn beoordeeld. Het plan werd qua hoofdpzopzet op 14 mei 2013 voorgelegd aan de op dat moment nog adviserende welstandscommissie. Deze commissie oordeelde toen dat het plan, afgezet tegen de criteria in de welstandsnota, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Verder werd het plan ten tijde van deze beoordeling gepresenteerd middels een maquette en was er waardering voor de zorgvuldige voorbereiding van de planpresentatie. Het uitgewerkte plan werd vervolgens op 7 juli 2015 voorgelegd aan de ARK op welke datum het plan qua welstand definitief werd goedgekeurd. Op grond van vaste jurisprudentie mogen wij, hoewel wij niet aan een welstandsadvies zijn gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij ons berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat wij dit niet - of niet zonder meer - aan ons oordeel omtrent de welstand ten grondslag hebben mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Van gebreken in het welstandsadvies is ons niet gebleken en ook is er geen deskundigenadvies overgelegd waaruit zou blijken dat het plan niet voldoet aan de welstandscriteria. Wij mogen het welstandsadvies derhalve aan onze besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning ten grondslag leggen. De ARK hoeft in dit kader niet opnieuw om advies te worden gevraagd.

Ad. 9

Met betrekking tot het aspect waterhuishouding, en meer in het bijzonder de mogelijke invloed van de regenwaterbuffer op de stadswal, het volgende. Vroeger was ter plaatse van de nieuw aan te leggen regenwateropvang een stadsgracht aanwezig. Ten tijde dat stadsmuren en andere verdedigingssystemen in onbruik raakten ($\pm$ 1860) zijn dientengevolge de stadsgrachten rond de stadswallen gedempt. Vóór het dempen van deze grachten stond op de plek waar thans de regenopvang is voorzien, dus water. In de ondergrond van het nieuw aan te leggen bassin is deze zogenaamde 'bufferingslaag' nog aanwezig. Vanuit deze achtergrond zal en kan de opvang van het regenwater geen gevolgen hebben op de fundering van de stadswal. De vroegere stadsgrachten zijn thans gedeeltelijk in eer en glorie hersteld en het is nog steeds de bedoeling om de voorheen aanwezige gracht ter plaatse van de regenwateropvang terug te brengen. Verder wordt in dit verband opgemerkt dat het water in de buffer rechtstreeks wordt afgevoerd naar het grondwater, onder andere via een infiltratiestrook aan de noordzijde van de geplande buffer. De hoeveelheid water is marginaal en zal derhalve geen invloed uitoefenen op de gemiddelde grondwaterstand. Zodoende kan de gekozen oplossing geen negatieve invloed hebben op de constructie van de stadswal. De huidige situatie met betrekking tot de grondwaterstand blijft immers ongewijzigd. De ledigingstijd zal maximaal 24 uur bedragen.

Voorts wordt in de zienswijze gesteld dat in de (concept) ruimtelijke onderbouwing onder andere staat vermeld dat door het verschil in maaiveldhoogten de dikte van de deklaag op de parkeergarage varieert van circa 0,4 tot 0,8 cm en dat veronderstelt wordt dat deze hoogten respectievelijk 40 en 80 cm moet bedragen. Deze zienswijze is juist. De ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.5.3.1) is op dit onderdeel aangepast.

Afsluitend wordt in de zienswijze op dit onderdeel de vraag gesteld hoe bij extreme neerslag voorkomen wordt dat water in de kelders stroomt van de aan de Pullestraat gelegen woningen. Wij merken hier over op dat het peil van de Pullestraat alsmede van de bouwplangebied, niet zal wijzigen. Hemelwater zal volledig worden afgevoerd tot achter de wal. Bij extreme neerslag zal geen wateroverlast optreden, anders dan nu. Met andere woorden, de inrichting van de Pullestraat wijzigt niet en dus verandert ook de waterhuishouding van de Pullestraat niet. Het regenwater van het gehele verhard oppervlak van het plangebied wordt afgevoerd naar de buffer aan de noordzijde van de stadswal en dit water heeft dus geen invloed op de waterhuishouding van de Pullestraat.

Ad. 10

Tot slot kan ten aanzien van de zienswijze inzake de bereikbaarheid van de Pullestraat gesteld worden dat het project de toegang tot de woningen en tot de bijbehorende (private) parkeervoorzieningen aan de Pullestraat niet negatief zal beïnvloeden. De bestaande (private) parkeervoorzieningen zijn immers gesitueerd achter de voorgevelrooilijnen van de Pullestraat. De Pullestraat zelf kent géén openbare parkeerplaatsen en ook géén parkeerplaatsen voor bewoners of vergunninghouders. Indien een project als het onderhavige in een historische binnenstad wordt gebouwd, kan dit (tijdelijke) overlast voor omwonenden met zich brengen. Uiteraard wordt er altijd naar gestreefd om overlast tot een minimum te beperken. Hinder bij bouwwerkzaamheden is niet volledig te voorkomen, maar is ons inziens acceptabel als duidelijk is dat de werkzaamheden nuttig zijn, en er alles aan gedaan wordt om de hinder zoveel mogelijk te beperken. Het feit dat er volgens het verkeerscirculatieplan een laad- en losplaats in de Pullestraat zal zijn gelegen is evident en noodzakelijk voor een efficiënte voortgang van de bouw.

Resumé

Ter plaatse van de bouwlocatie geldt het uit 2013 daterende bestemmingsplan "Centrum Sittard".

De bouwlocatie is ingevolge dat plan bestemd voor "Wonen", "Wonen (Gestapeld)", "Verkeer-Verblijfsgebied", "Tuin" en "Parkeergarage". Vast staat dat het onderhavige bouwplan op enkele onderdelen in strijd is met dit bestemmingsplan.

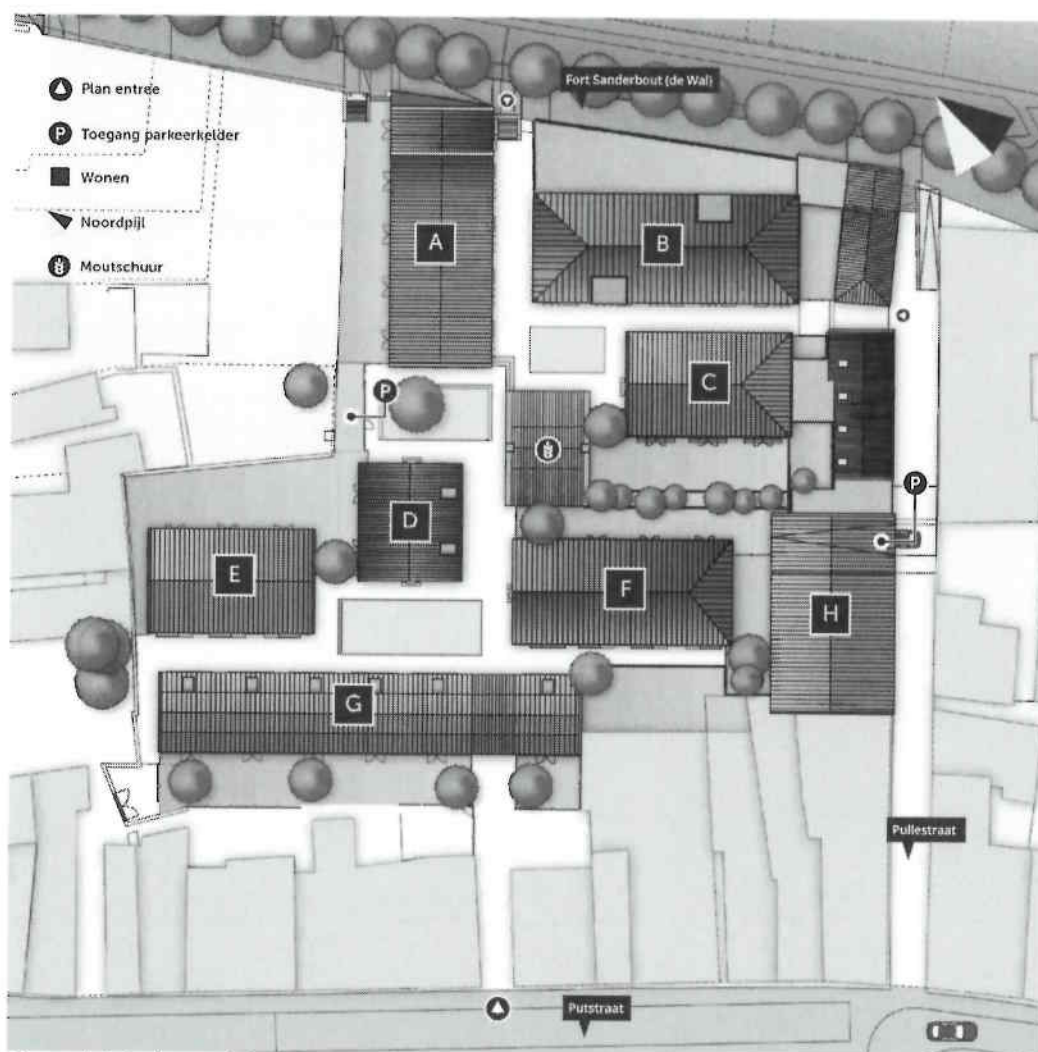
Men zou zich kunnen afvragen of het aangepaste bouwplan in dit geval een ingrijpende inbreuk maakt op het geldende planologische regime. Wij zijn van mening dat dit in de onderhavige situatie niet het geval is. De ter plaatse geldende bestemmingen laten immers een zelfstandige parkeergarage toe en de nieuw te bouwen woningen vallen grotendeels binnen de daarvoor bestemde bouwvlakken. Voorgeschreven bouw- en goothoogten worden niet overschreden. De bebouwingsintensiteit neemt aanzienlijk af ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden. Gestapelde woningbouw wordt vervangen door grondgebonden woningen (twee bouwlagen plus kapconstructie).

Bouwhoogtes, volumes en massa's zijn aanzienlijk teruggebracht. Qua vierkante meters openbaar toegankelijk gebied (onbebouwd gebied) wijzigt het plan niet of nauwelijks ten opzichte van het oorspronkelijke plan, de als "tuin" en als "verkeer-verblijfsgebied" bestemde gronden komen in het nieuwe plan in nagenoeg dezelfde opzet terug. Qua aard en omvang wijzigen deze bestemmingen dus niet of nauwelijks. Exacte berekening heeft zelfs uitgewezen dat het onbebouwde gebied in het aangepaste plan met ca. 100 m² toeneemt ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Qua architectuur is bij de nieuw te bouwen en grondgebonden woningen aansluiting gezocht bij het traditionele bebouwingsbeeld van de historische binnenstad van Sittard. Dit beeld wordt versterkt door de dakvorm (zadeldaken). De kleurstelling in wit, grijs en rood doet denken aan authentieke oude panden in de Sittardse binnenstad. Ook het materiaalgebruik en de

detailtering van kozijnen, hekwerken, dakranden en goten zijn zorgvuldig afgestemd op de historische omgeving. Het bouwplan maakt van dit deel van het centrum van Sittard weer een samenhangend geheel. Op deze manier ontstaat een beeldkwaliteit die qua massa en materialisering aansluit bij het traditionele karakter van de binnenstad, maar waarbij ook ruimte is voor eigentijdse invullingen. Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat het bijgestelde bouwplan c.q. de beoogde nieuwbouw, meer zelfs dan het oorspronkelijke bouwplan uit 2007, de ruimtelijke kwaliteiten van het binnenterrein dat omsloten wordt door de Pullestraat, Putstraat, Paardestraat en Fort Sanderboutwal, ten goede zullen komen. De voorziene nieuwbouw zal voor een opwaardering en verlevendiging in de buurt zorgen en het draagvlak voor winkels en andere centrumvoorzieningen vergroten.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan zowel de zienswijze van A. Jansen als de zienswijze van P. Laudy en anderen niet leiden tot het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning. Wel is de omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing ten opzichte van de ontwerpbeschikking aangepast c.q. aangevuld.



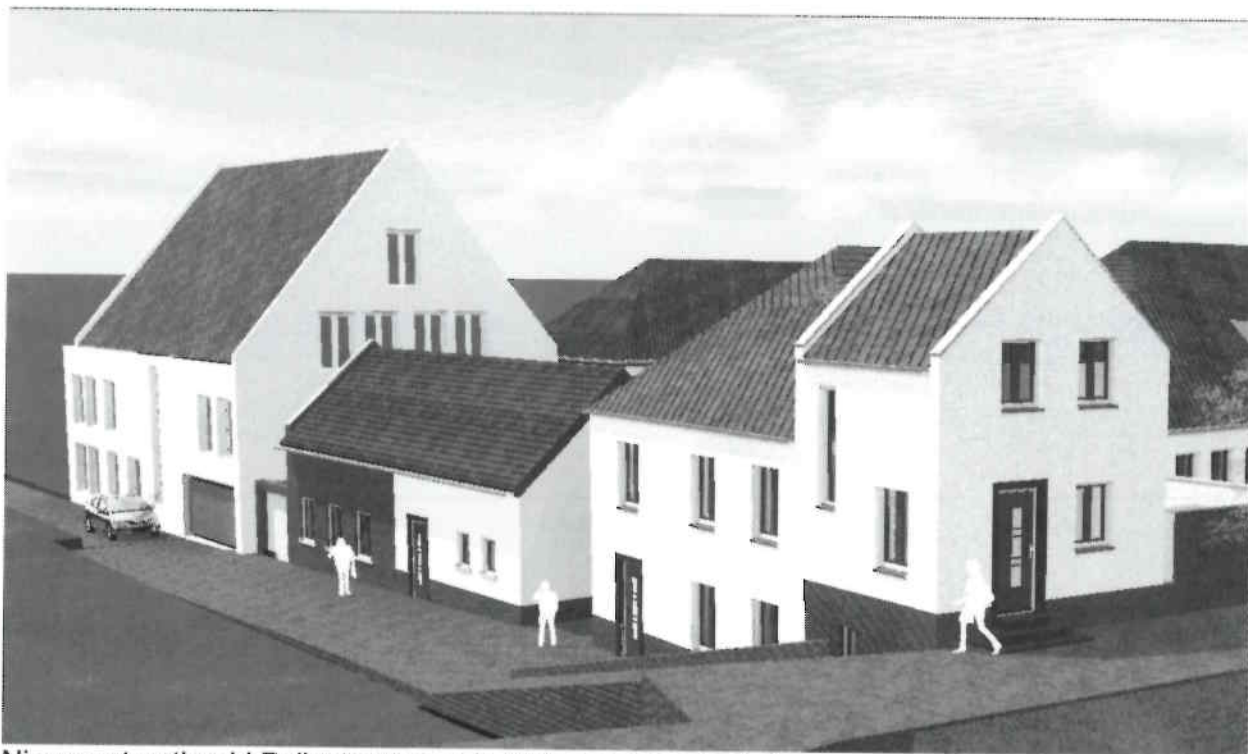
Overzicht plangebied



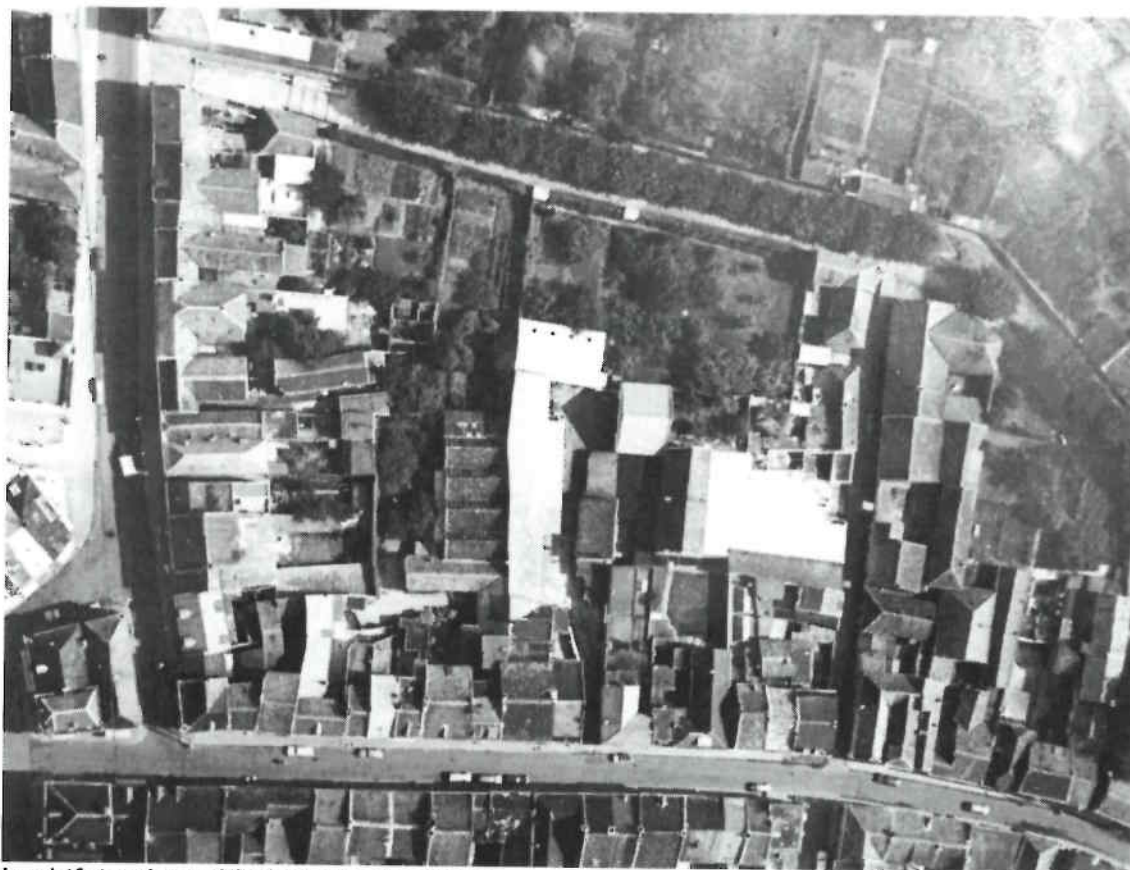
Vroegere straatbeeld Pullestraat gezien vanuit de Putstraat.



Vroegere straatbeeld Pullestraat gezien vanaf de Fort Sanderboutwal.



Nieuwe straatbeeld Pullestraat aan de zijde van Engelenhof.



Luchtfoto plangebied omstreeks 1956.