

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om17.0048

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 27 januari 2017 ontvingen wij van BIESENHOF BV, Biesenweg 1, 6164 RB Geleen een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'uitbreiding Biesenhof' op de locatie Biesenweg 1 D in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locatie zijn: GLN00 E 01604 en GLN00 E 01837. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'uitbreiding Biesenhof' voor de volgende activiteiten:

- 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 rijks- of gemeentelijk monument

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 16 februari 2017 uitgenodigd om aanvullende

gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 18 april 2017 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort.

Zienswijzen en adviezen

Op 15 mei 2017 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 16 mei 2017 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 geen zienswijzen en/of adviezen ontvangen.

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, d.d. 27-01-2017
- projectnr. **14075**, Verbouw Biesenhof, Documentenlijst, versie 5.0, d.d. 11-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **SIT 01 B**, Verbouw Biesenhof, Situatietekening bestaand, d.d. 26-01-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **PRG 01 B**, Verbouw Biesenhof, Plattegrond begane grond bestaand, d.d. 26-01-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **PRG 02 B**, Verbouw Biesenhof, Dakaanzicht bestaand, d.d. 26-01-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **GE 01 B**, Verbouw Biesenhof, Westgevel bestaand, d.d. 26-01-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **GE 02 B**, Verbouw Biesenhof, Oostgevel bestaand, d.d. 26-01-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **GE 03 B**, Verbouw Biesenhof, Zuidgevel bestaand, d.d. 26-01-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **GE 04 B**, Verbouw Biesenhof, Opnametekening bestaand, d.d. 26-01-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **DRS 01 B**, Verbouw Biesenhof, Dwarsdoorsneden DA bestaand, d.d. 26-01-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **SIT 01**, Verbouw Biesenhof, Situatietekening, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **SIT 02**, Verbouw Biesenhof, Bouwplaatsinrichting, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **SIT 03**, Verbouw Biesenhof, Ontgraving t.b.v. nieuw terras, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **PRG 01**, Verbouw Biesenhof, Plattegrond begane grond, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **PRG 02**, Verbouw Biesenhof, Dakaanzicht, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **PRG 03**, Verbouw Biesenhof, Plattegrond tussenvloer keuken, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **GE 01**, Verbouw Biesenhof, Oostgevel, d.d. 01-05-2017

- projectnr. **14075**, tek.nr. **GE 02**, Verbouw Biesenhof, Westgevel, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **GE 03**, Verbouw Biesenhof, Zuidgevel (terraszijde), d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **GE 04**, Verbouw Biesenhof, Gevel binnenzijde, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **DRS 01**, Verbouw Biesenhof, Dwarsdoorsneden DA keuken, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **DRS 02**, Verbouw Biesenhof, Dwarsdoorsneden DB Restaurant, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **DRS 03**, Verbouw Biesenhof, Doorsneden LA, d.d. 01-05-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V01**, Verbouw Biesenhof detail, Fundering (as 7), d.d. 12-04-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V02**, Verbouw Biesenhof details, Vastglas – onderzijde veranda, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V03a**, Verbouw Biesenhof details, Dakrand (binnen speelkamer), d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V03b**, Verbouw Biesenhof details, Dakrand (buiten veranda), d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V04**, Verbouw Biesenhof details, Nok, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V05**, Verbouw Biesenhof details, Geïntegreerde goot, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V06**, Verbouw Biesenhof details, Lichtstraat aansluiting bestaand, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V07**, Verbouw Biesenhof details, Fundering (as N), d.d. 12-04-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V08a**, Verbouw Biesenhof details, Dakrand / vlakke keramische dakpan, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V08b**, Verbouw Biesenhof details, Dakrand / geïntegreerd zonnepaneel, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V09**, Verbouw Biesenhof details, Belgisch hardsteen t.p.v. monumentale wand, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **V10**, Verbouw Biesenhof details, Geïntegreerd zonnepaneel, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **H01**, Verbouw Biesenhof details, Aansluiting deur, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **H02**, Verbouw Biesenhof details, Vastglas, d.d. 12-04-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **H04**, Verbouw Biesenhof details, Vastglas aansluiting betimmering, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **H05**, Verbouw Biesenhof details, Belgisch hardsteen t.p.v. monumentale wand, d.d. 06-03-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **G 01**, Verbouw Biesenhof, Gasaansluitingen begane grond, d.d. 01-02-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **T 01**, Verbouw Biesenhof, Tapwaterinstallatie begane grond, d.d. 01-02-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **E 01**, Verbouw Biesenhof, Elektraplan begane grond, d.d. 01-02-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **R 01**, Verbouw Biesenhof, Rioleringsplan begane grond, d.d. 21-02-2017

- projectnr. **14075**, tek.nr. **V 01**, Verbouw Biesenhof, Veiligheidsvoorzieningen voor onderhoud, d.d. 01-02-2017
- projectnr. **14075**, tek.nr. **TO 01**, Verbouw Biesenhof, Diagram toegankelijkheidsector, d.d. 18-04-2017
- Projectnr. **15-015**, tek.nr. **U-001**, Verbouw Biesenhof, Fundering / begane grondvloer vorm, d.d. 01-05-2017
- Projectnr. **15-015**, tek.nr. **U-002**, Verbouw Biesenhof, Details fundering / begane grondvloer vorm + wapening, d.d. 28-03-2017
- Projectnr. **15-015**, tek.nr. **U-003**, Verbouw Biesenhof, Dakconstructie, d.d. 01-05-2017
- Projectnr. **15-015**, tek.nr. **U-004**, Verbouw Biesenhof, Doorsneden, d.d. 01-05-2017
- Opdrachtnr. **GC040306**, rapportage **R01**, versie V1.0, Funderingsadvies t.b.v. Uitbreiding Biesenhof, d.d. 04-12-2015
- Berekeningnr. **15-015-001**, Verbouwing Biesenhof, Statische berekening, d.d. 01-12-2016
- Berekeningnr. **15-015-017**, Verbouwing Biesenhof, Aanvullende statische berekening, Overzicht fundering, d.d. 08-01-2017 en 21-02-2017
- Berekeningnr. **15-015-100**, Verbouwing Biesenhof, Aanvullende statische berekening, d.d. 06-03-2017
- Berekeningnr. **15-015-101**, Verbouwing Biesenhof, Spanten S2, d.d. 03-05-2017
- Berekeningnr. **15-015-102**, Verbouwing Biesenhof, Ligger La.4, d.d. 06-03-2017
- Projectnr. **15-015**, Verbouwing Biesenhof, Controle brandwerendheid spant S2, d.d. 03-05-2017
- ISSN: **1566-2500**, projectnr. **2002-429**, Bouwhistorische analyse, De Kleine Biesen, Geleen, d.d. oktober 2002
- kenmerk **14075**, Notitie gebruik en werkzaamheden monument, d.d. 01-02-2017
- kenmerk **14075**, Uitbreiding Biesenhof, Omgevingsvergunning ontwerptoelichting met historisch onderzoek, bestaande situatie, impressies uitbreiding Biesenhof en materialen, d.d. 11-05-2017
- projectnr. **14075**, Biesenhof omgevingsvergunning, Oppervlaktestaat, versie 2.0, d.d. 21-02-2017
- project **14075** Biesenhof Geleen, doss.nr. **Om17.0048**, Infiltratieberekening (conceptversie), d.d. 21-02-2017
- opdracht nr. **GD-040306**, rapportage **R01**, versie v0.1, Oriënterend infiltratieadvies t.b.v. nieuwbouw Biesenhof, d.d. 22-03-2017
- Code **16006**, Verbouw Biesenhof Geleen, Rapportage Brandveiligheid, Bouwfysica & Installaties, d.d. 01-05-2017
- **NL.IMRO.1883.PBBiesenhof-ON01**, Ruimtelijke Onderbouwing inclusief bijlagen, d.d. april 2017
- Product **PU700**, Productomschrijving/Technische informatie Steen- en Houtlijm polyurethaan, d.d. 04-2017
- Brandklasse **D-s2(-d0)**, Omschrijving brandgedrag UNILIN dakplaten conform brandveiligheidseisen, d.d. 05-03-2017
- **Raad-2010-074**, Raadsbesluit geen “verklaring van geen bedenkingen” en lijst met categorieën, d.d. 07-10-2010
- Planschadeverhaalsovereenkomst, versie **12032013**, d.d. 29-03-2016
- **MP17a11**, Aanvullend advies op MP15a12_Geleen_Biesenweg1_AanvullingAanbouw2016, Archeologische toets t.b.v. omgevingsvergunning, d.d. 04-04-2017

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 € 24.663,50. Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 390.000,-.

Wabo legesberekening overzicht	
activiteit bouwen (150% van € 15.045,60)	€ 22.568,40
activiteit handelen in strijd met RO	€ 1.762,00
activiteit verstoren of wijzigen monument	€ 289,60
onthefing bodemonderzoeksplicht	€ 156,10
publicatiekosten	+ € 87,40
tarief schetsplan SP15.0037 in mindering leges	- € 200,00
Totaalbedrag leges	€ 24.663,50

Sittard-Geleen, 6 juli 2017

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 6 juli 2017 aan BIESENHOF BV, Biesenweg 1, 6164 RB Geleen voor het project 'uitbreiding Biesenhof' op de locatie Biesenweg 1 D in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 E 01604 en GLN00 E 01837:

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 rijks- of gemeentelijk monument

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 'Geleenbeekdal'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Afwijken Bouwverordening plicht bodemonderzoek

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van de Bouwverordening. Ons college maakt gebruik van de bevoegdheid om van hierna genoemd voorschrift af te wijken. Wij wijken af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid, op grond van artikel 2.1.5, lid 3 van de Bouwverordening. Er zijn gegevens bij de gemeente bekend waaruit blijkt dat de bodem niet zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Welstand

Wij hebben de aanvraag op 3 maart 2017 ter beoordeling voorgelegd aan een gemandateerd lid van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en op 28 maart 2017 aan de voltallige commissie. Het advies van deze commissie luidt als volgt.

Advies:

Het plan is vanuit het oogpunt van monumentenzorg akkoord;

Het plan is vanuit het oogpunt van welstandszorg hoofdopzet akkoord onder de voorwaarde dat de kleurstelling van het aluminium regelwerk uiterlijk vier weken voor

start van de werkzaamheden op locatie wordt bemonsterd en afgestemd moet zijn op de wanden, ter finale advisering door de commissie.

Verslag:

Beoordeeld zijn de tekeningen met datum 06 maart 2017 (westgevel, zuidgevel en gevel binnenzijde), 17 maart (gevel oostzijde) en 20 maart (plattegrond begane grond).

- *beschrijving plan:*

Aan de orde is een plan voor het uitbreiden van de rijks monumentale carréhoeve aan de zuidzijde. De hoeve is een tiental jaren geleden gerestaureerd. Aan de zuidzijde is de hoeve destijds over het grootste deel van de gevel voorzien van een serre-achtige uitbouw. Ter voorbereiding op de restauratie is destijds een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd.

Het huidige plan ziet op het uitbreiden van het complex met een eetzaal, keuken en toiletgroep. Uitgangspunt bij de planvorming is het intact laten van de carréboerderij en om de uitbreiding als een apart, optisch los geknipt, volume aan het complex toe te voegen.

Op 27 Januari 2016 heeft een delegatie van de ARK zich in een bouwplanoverleg met de ontwerper gevonden in het ontwerpuitgangspunt van een geheel houten schuur, hetgeen geldt voor de wanden en het dak, gericht op het verkrijgen van een monolithisch ontwerp, dat via een geheel glazen "corridor" wordt verbonden met de bestaande carréboerderij.

Op 18 mei 2016 heeft overleg plaatsgevonden met de heren L. en J. Spee, investeerder respectievelijk ontwerper.

In dat overleg heeft de investeerder aangegeven dat hij vanwege onderhoudskosten het dak liever ziet uitgevoerd in dakpannen in combinatie met geïntegreerde zonnepanelen. Daarnaast was de wens om de gevel aan de zijde met zicht op de helling van Sweikhuizen (oostzijde) zonder zichtbelemmering (transparant) uit te voeren. Aan de hand van een aantal impressies is in dit overleg het volgende afgesproken :

- Het dak wordt uitgevoerd met een vlakke (leipan-achtige) dakpan in combinatie met geïntegreerde zonnepanelen;
- Houtwerk, dakpannen en zonnepanelen worden qua kleur (grijze karakter) op elkaar afgestemd, zodat het monolithisch karakter van het gebouw wordt ondersteund;
- Een meer transparante oostzijde is mogelijk mits het gebouw op het hoekpunt zuidgevel – oostgevel voldoende massa houdt;
- Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt het ontwerp verder uitgewerkt ter behandeling in de commissie.

Vervolgens is in de vergadering van 30 augustus 2016 een schetsplan behandeld waarbij de uitbreiding is uitgevoerd in hout met een naturel houtkleur en het dak aan de zuidzijde is voorzien van geïntegreerde zonnepanelen. Het dak aan de noordzijde werd voorzien van vlakke dakpannen. De eerder voorgestelde overgang tussen het uitbreidingsdeel en het voormalige schuurgebouw (carré-boerderij) is uitgevoerd in een transparante serre-achtige constructie. De hoek, met zicht op de helling van Sweikhuizen is open van karakter. De aansluitingen van de zonnepanelen alsmede dakpannen zijn uitgevoerd met geprofileerde op kleur gebrachte metalen kappen.

De commissie is toen op hoofdlijnen akkoord gegaan met deze ontwerpopzet onder de voorwaarden dat:

- Het houtwerk van het gebouw in een kleur wordt uitgevoerd die is afgestemd op de kleur van de geïntegreerde zonnepanelen en de vlakke dakpannen;
- De hoek op de snijlijn van de zuidgevel-oostgevel wordt voorzien van een wandschijf, zodat het gebouw daar optisch ook op de grond komt te staan en voldoende massa houdt;
- Meer details van de diverse aansluitingen tussen zonnepanelen/dakpannen en de wanden voor advies aan de commissie worden voorgelegd.

Vervolgens is in de vergadering van 14 februari 2017 het plan behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning gepresenteerd. Dat plan voldeed echter niet aan de voorwaarden die zijn gesteld tijdens de planbehandeling op 30 augustus 2016. Zodoende heeft de commissie erop aangedrongen om deze alsnog in het plan te vertalen. Enerzijds om recht te doen aan behoud van het eigenstandige beeld van het monumentale deel van de bebouwing en anderzijds aan een evenwichtige opzet van het nieuwbouwdeel zelf.

In de vergadering van 03 maart daaropvolgend is een plan behandeld waarin de eerder gestelde voorwaarden zijn verwerkt. De hoek ter plaatse van de ontmoeting van de zuidgevel-oostgevel is deels dichtgezet en afgewerkt met in Larix uitgevoerde lattenframes. De architect heeft twee gevelvarianten van de oostgevel gepresenteerd waarvan in variant 1 de gevelopening is voorzien van schuifpanelen en variant 2 met een kleiner formaat gevelopening. Tijdens de vergadering is nog een 3^e variant ingebracht waarbij de gevelopening die uitkijkt op de helling van Sweikhuizen wordt dichtgezet met een lattenframe met een open structuur. Voorts is een Mock-up van de dakopbouw gepresenteerd waarin de oplossing te zien is van de zonnepanelen in combinatie met de dakrandafwerking. De dakrandafwerking is uitgevoerd in aluminium dat op kleur wordt gemaakt, een kleur die het midden houdt tussen de zwarte kleur (L12.008 schurenzwart van de Larix-delen en de kleur van de dakpannen. Gemeld wordt dat de gevel van de speelkamer wordt voorzien van 3 stuks vierkante gevelopeningen. In verband met variatie qua gevelopzet worden de lattenframes in twee varianten uitgevoerd door te variëren in frames met de latten die kort op elkaar zijn geplaatst en met latten met meer tussenruimte. De commissie heeft haar waardering uitgesproken voor de zoektocht naar kwaliteit en geadviseerd de gevelopeningen ter plaatse van de speelkamer tot op maaiveldniveau door te zetten en te voorzien van lattenframes met een open structuur. Voor de kleurstelling van de dakrandafwerking adviseert de commissie uitdrukkelijk deze op de donkere kleur van de gevels af te stemmen.

In de vergadering van 28 maart 2017 is een aangepast plan voor wat betreft de oostgevel aan de orde, zijnde een grotere gevelopening zonder lattenframe en een gewijzigde kleurstelling (RAL 9004) voor wat betreft het aluminium zetwerk.

- Motivering / conclusie:

De commissie is van mening dat ook door het aangepaste plan voor de oostgevel het plan nog steeds evenwichtig van opzet is. Van belang is een wandschijf op de snijlijn van de zuid- en oostgevel die voldoende robuust is om het gebouw optisch op de grond te laten staan en voldoende massa te laten houden. Dat is hier nog steeds het geval. De aangepaste kleurstelling voor het aluminium zetwerk is donkerder dan de kleurstelling op de overige tekeningen van de gevelzijden en lijkt beter te zijn afgestemd op de donkere kleurstelling van de wanden (zijnde L12.008 schurenzwart). Om elke onduidelijkheid te voorkomen en ook een zo goed mogelijk op de wanden afgestemde kleurstelling te kunnen bereiken, adviseert de commissie uiterlijk vier weken voor start

van de werkzaamheden het aluminium regelwerk op locatie te bemonsteren ter finale advisering door de commissie.

Wanneer alles in overweging wordt genomen voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde van bemonstering van de kleurstelling van het aluminium zetwerk zoals hierboven omschreven.

Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is de commissie van mening dat de aanwezige monumentale waarden voldoende worden geborgd. Dat is ook het uitgangspunt geweest bij de vormgeving van de nieuwbouw. Het monolithische karakter en de ingetogen, donkere kleurstelling maken dat de nieuwbouw de eigenstandige presentatie van de monumentale carréboerderij waarborgt. De externe hoofdstructuur van de carréboerderij blijft herkenbaar. Dit wordt nog versterkt door de glazen "corridor" die als optische knip tussen carréboerderij en nieuwbouw fungeert. Uitgaande van het gemeentelijke erfgoedbeleid dat de externe hoofdstructuren van een monument dienen te worden gerespecteerd en bij een toch noodzakelijk geachte doorbraak de oorspronkelijke structuur herkenbaar dient te blijven, is de commissie van mening dat ondanks de nieuwe grote openingen in de zuidgevel de hoofdstructuur van de gevel voldoende intact blijft en ook als zodanig herkenbaar blijft. Door de glazen "corridor" is dit niet alleen inpassend te ervaren, maar ook van buitenaf. De openingen worden zorgvuldig gedetailleerd en het dichtzetten van oude openingen vindt plaats met authentiek, ter plaatse vrijkomende baksteen.

Wanneer alles in overweging wordt genomen voldoet het plan ook vanuit het oogpunt van monumentenbeleid.

Wij zien geen aanleiding om het advies van de ARK niet over te nemen.

Advies Waterschap

Wij hebben op 13 maart 2017 een advies van het Waterschap Limburg ontvangen over de infiltratie van het hemelwater. Het advies van het waterschap luidt als volgt.

Het plan betreft mede een uitbreiding van verhard oppervlak. Deze bedraagt minder dan 2000 m² waardoor een watertoets voor dit plan niet noodzakelijk is.

Opvallend aan het plan is dat het terras en de uitbreiding in een "kuil" liggen.

Dit hoeft op zich geen probleem te zijn maar dat kan het wel worden.

De infiltratievoorziening (kratten) is gebaseerd op een bui van 35 mm. Dit is een bui die gemiddeld 1 x per 25 jaar voorkomt. In de stukken is niet opgenomen in hoeveel tijd de buffer weer beschikbaar is om een volgende bui op te vangen.

Dit is vooral van belang als de infiltratiesnelheid beperkt is. Een overloopconstructie is op tekening niet te ontdekken.

Het waterschap kijkt ook altijd wat er gebeurt als een T=100 bui valt. Erger zijn nog de buien die de laatste jaren her en der gevallen zijn.

Het tijdelijk bergen van water op het terras is ook mogelijk (verschil peil terras en vloerpeil uitbreiding is dan wel van belang).

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 28 maart 2017. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' worden verleend. Wel bestaat aanleiding om aan de vergunning de hierna te noemen voorwaarden te verbinden.

Voorwaarden

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

1. De uitbreiding wordt voorzien van een brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535 met gedeeltelijke bewaking en een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in NEN 2575. Voor de aan te brengen brandveiligheidsinstallaties dient met een programma van eisen (PvE) aangetoond te worden dat deze voldoen. Dit PvE ter goedkeuring overleggen aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente.
2. De weerstand tegen branddoorslag en -overslag tussen de brandcompartimenten moet ten minste 30 minuten bedragen. Deze scheiding moet bij brand ten minste 30 minuten constructief in stand blijven, volgens artikel 2.85 van het Bouwbesluit 2012.
3. De aan te brengen vluchtrouteaanduidingen dienen te voldoen aan het gestelde in NEN 6088, volgens artikel 6.24 van het Bouwbesluit 2012.
4. In geval van brand moet uit het gebouw naar het aansluitende terrein kunnen worden gevlucht en vandaar naar de openbare weg zonder dat deuren of afscheidingen worden gepasseerd die met een sleutel dienen te worden geopend, volgens artikel 7.12 van het Bouwbesluit 2012.
5. Volgens Bouwbesluit 2012, paragraaf 1.5, artikel 1.18 is voor het gebruik van het bouwwerk een gebruiksmelding vereist. Deze gebruiksmelding dient nog bij de gemeente ingediend te worden.
6. Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw en op het terras valt, moet op eigen terrein blijven. De resultaten van een nader onderzoek naar de waterdoorlatendheid van de bodem dient nog ingediend te worden. De aannames in het infiltratieadvies dienen naar aanleiding van de proefondervonden k-waarde uit het onderzoek mogelijk bijgesteld te worden. Alvorens met de aanleg van de infiltratievoorziening te starten dienen de resultaten van het infiltratieonderzoek, de naar aanleiding hiervan eventueel benodigde aanpassing van het infiltratieadvies met tekeningen en berekeningen aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente overgelegd te worden en door deze te zijn goedgekeurd, volgens artikel 6.18 lid 5b van het Bouwbesluit 2012.
7. Er dient aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente aangetoond te kunnen worden dat de genoemde infiltratievoorzieningen correct zijn uitgevoerd en van voldoende capaciteit zijn. Een mogelijkheid om aan deze aantoonplicht te voldoen is het op verzoek kunnen overleggen van foto's die zijn genomen van de hemelwatervoorziening ten tijde van de aanleg ervan.
8. De kleurstelling van het aluminium zetwerk van de dakrandafwerking dient uiterlijk vier weken voor start van de betreffende werkzaamheden op locatie te worden bemonsterd en dient afgestemd te zijn op de wanden, ter finale advisering door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

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 'Geleenbeekdal'.

- Artikel 8.2.1.a Gebouwen mogen uitsluitend in het op de desbetreffende kaartuitsnede aangeduide bouwvlak worden gebouwd. De uitbreiding wordt buiten dit bouwvlak gesitueerd;
- Artikel 8.2.1.h Het oppervlak van de ruimten voor recreatieruimte/brasserie mag in totaal ten hoogste 175 m2 bedragen. Deze oppervlakte wordt door de uitbreiding ruimschoots overschreden;
- Artikel 5 De uitbreiding van de Biesenhof en het terras komt (deels) buiten de bestemming 'Gemengd - Biesenhof' te liggen in de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' met de diverse dubbelbestemmingen. De volgende 5 waarden voor de dubbelbestemmingen zijn aan de orde: 'Beekdal', 'Ecologie', 'Erosie', 'Cultuurhistorie' en 'Archeologie'. Horeca is op deze gronden niet toegestaan.

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 8.2.1. lid a en h en artikel 5 van het bestemmingsplan 'Geleenbeekdal'.

Motivering

Gelet op artikel 2.10, lid 1, onder c, Wabo moet de omgevingsvergunning geweigerd worden als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo kan evenwel toch vergunning worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het plan voldoet aan de van belang zijnde criteria:

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

Naar het oordeel van ons college is aan de genoemde voorwaarden voldaan, zoals uit de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte Ruimtelijke Onderbouwing (met als kenmerk: **NL.IMRO.1883.PBBiesenhof-ON01**) blijkt.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (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 gemeenteraad 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 categorie c. van deze lijst.

Advies provincie

Volgens artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), ligt er een overlegverplichting voor planologische gebruiksactiviteiten bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

Wij hebben de provincie Limburg om advies gevraagd over de aanvraag om omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de Biesenhof. Op 3 april 2017 heeft de provincie Limburg het volgende positieve advies uitgebracht:

Advies:

De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de vergunning geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien de vergunning op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen.

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, overeenkomstig de bij de bijlagen van dit besluit gevoegde archeologische toets.

Voorwaarden

Wij verlenen de vergunning voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' onder de volgende voorwaarden :

- Daar waar graafwerkzaamheden dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld, wordt archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Dit onderzoek kan bestaan uit proefsleuvenonderzoek (met eventuele doorstart naar opgraving) of archeologische begeleiding van de ontgravingen (conform protocol opgraving). Gravend onderzoek (archeologische begeleiding/proefsleuven/opgraving) dient voorafgaand aan de bouw- en/of aanlegwerkzaamheden te worden uitgevoerd op basis van Programma van Eisen (PvE) dat dient te zijn goedgekeurd door de gemeente. Voor deze werkzaamheden geldt een meldingsplicht. Zonder goedgekeurd programma van eisen en een geaccordeerde offerte voor het uitvoeren van de werkzaamheden en het uitwerken van het veldwerk door een gecertificeerd archeologiebedrijf kan niet met de werkzaamheden worden gestart. Archeologisch onderzoek is in ieder geval aan de orde bij de volgende aanlegactiviteiten (tenzij inzichtelijk wordt gemaakt dat

niet dieper gegraven wordt dan 30 cm onder maaiveld):

- Aanleg infiltratiekratten
- Aanleg riolering
- Aanleg nieuwe parkeerplaatsen
- Overige graafwerkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld.
- Bij graafwerkzaamheden met een verstoringsdiepte groter dan 30 cm geldt een meldingsplicht voor aanvang van de graafwerkzaamheden. Deze werkzaamheden dienen minimaal twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per e-mail (marion.aarts@sittard-geleen.nl).
- De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de zeer hoge archeologische verwachting – niet uitgesloten. Wij wijzen de vergunninghouder nadrukkelijk op de wettelijke verplichting (Monumentenwet van 1988, artikel 53 & 54) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan wordt vermoed dat het om archeologische vondsten of sporen gaat geldt de verplichting deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. De vondsten kunnen worden gemeld aan de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van het project.

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

Inleiding

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

Toelichting

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

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)

De aanvraag om vergunning is op 28 maart 2017 voor advies voorgelegd aan de volgens artikel 15 van de Monumentenwet 1988 ingestelde commissie (hierna ARK). De ARK heeft het plan beoordeeld op grond van de bepalingen van de Monumentenwet 1988. Gelet is op de monumentale waarden van het gebouw te weten schoonheid, betekenis voor de wetenschap en cultuurhistorische waarden. Op grond van artikel 9.1 van de Erfgoedwet blijven deze bepalingen uit de Monumentenwet 1988 gelden tot aan de invoering van de Omgevingswet.

Het advies van de commissie (ARK) luidt als weergegeven onder activiteit 1 van dit besluit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' en moet hier als herhaald gelezen worden. Hieronder leest u de kern van deze notulen met betrekking tot het rijksmonument.

Advies:

Het plan is vanuit het oogpunt van monumentenzorg akkoord;

Verslag:

Beoordeeld zijn de tekeningen met datum 06 maart 2017 (westgevel, zuidgevel en gevel binnenzijde), 17 maart (gevel oostzijde) en 20 maart (plattegrond begane grond).

- beschrijving plan:

Aan de orde is een plan voor het uitbreiden van de rijks monumentale carréhoeve aan de zuidzijde. De hoeve is een tiental jaren geleden gerestaureerd. Aan de zuidzijde is de hoeve destijds over het grootste deel van de gevel voorzien van een serre-achtige uitbouw. Ter voorbereiding op de restauratie is destijds een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd.

Het huidige plan ziet op het uitbreiden van het complex met een eetzaal, keuken en toiletgroep. Uitgangspunt bij de planvorming is het intact laten van de carréboerderij en om de uitbreiding als een apart, optisch los geknipt, volume aan het complex toe te voegen.

Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is de commissie van mening dat de aanwezige monumentale waarden voldoende worden geborgd. Dat is ook het uitgangspunt geweest bij de vormgeving van de nieuwbouw. Het monolithische karakter en de ingetogen, donkere kleurstelling maken dat de nieuwbouw de eigenstandige presentatie van de monumentale carréboerderij waarborgt. De externe hoofdstructuur van de carréboerderij blijft herkenbaar. Dit wordt nog versterkt door de glazen "corridor" die als optische knip tussen carréboerderij en nieuwbouw fungeert. Uitgaande van het gemeentelijke erfgoedbeleid dat de externe hoofdstructuren van een monument dienen te worden gerespecteerd en bij een toch noodzakelijk geachte doorbraak de oorspronkelijke

structuur herkenbaar dient te blijven, is de commissie van mening dat ondanks de nieuwe grote openingen in de zuidgevel de hoofdstructuur van de gevel voldoende intact blijft en ook als zodanig herkenbaar blijft. Door de glazen "corridor" is dit niet alleen inpandig te ervaren, maar ook van buitenaf. De openingen worden zorgvuldig gedetailleerd en het dichtzetten van oude openingen vindt plaats met authentiek, ter plaatse vrijkomende baksteen.

Wanneer alles in overweging wordt genomen voldoet het plan ook vanuit het oogpunt van monumentenbeleid.

Wij zien geen aanleiding om het advies van de ARK, zoals dit volledig vermeld is onder activiteit 1 in dit besluit, niet over te nemen.

Geen advies Rijksdienst noodzakelijk

De aanvraag heeft geen betrekking op het ingrijpend slopen, een ingrijpende wijziging, een reconstructie of de herbestemming van het monument of een deel daarvan. Het slopen beperkt zich tot enkele doorsteken in de zuidelijke gevel van de carréhoeve – een gevel die weliswaar positief gewaardeerd is, maar niet hoog monumentaal – en wordt niet gezien als van ingrijpende aard. De nieuwe toevoeging is niet te vergelijken met de gevolgen van (gedeeltelijke) sloop van het rijksmonument en in die zin niet ingrijpend van aard. Hoewel de nieuwbouw omvangrijk is, blijft de structuur van de carréhoeve duidelijk herkenbaar. Wij verwijzen hierbij tevens naar de eerder vermelde notulen van de ARK. Met betrekking tot het gedeeltelijk slopen of wijzigen van het rijksmonument is geen sprake van ingrijpende aard.

Volgens artikel 6.4 lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht is daarom geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk.

Advies provincie Limburg

Het plan is gelegen buiten de bebouwde kom. Volgens artikel 6.4 lid 1 sub b van het Besluit omgevingsrecht zou daarom een advies van Gedeputeerde Staten (GS) noodzakelijk zijn indien het tevens een activiteit betreft als bedoeld in onderdeel a. onder 1° tot en met 4° van artikel 6.4 lid 1 Bor. Het betreft echter het gedeeltelijk slopen of wijzigen van een rijksmonument, waarbij geen sprake is van ingrijpende aard. Op grond van de overlegverplichting planologische gebruiksactiviteiten voor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de provincie Limburg op 3 april 2017 het volgende positieve advies uitgebracht:

Advies:

De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de vergunning geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien de vergunning op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen.

Conclusie

Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het verlenen van de vergunning. Wij baseren ons op het positieve advies van de ARK van 28 maart 2017. Daarnaast heeft de provincie Limburg op 3 april 2017 een positief advies uitgebracht. Wij onderschrijven het advies van de provincie.

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