

Heerlen

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer T. Hanssen
Postbus 2
6400 AA Heerlen

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 15-12-2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van gebouw B' naar logies en verbouwen gebouw B en C. De aanvraag gaat over de locatie Maankwartier en is geregistreerd onder nummer Z-15084270.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vergunning aangevraagd voor de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder:

- a het bouwen van een bouwwerk;
- c het planologisch strijdig gebruiken van gronden en/of bouwwerken;

Vorbereidingsprocedure

Op basis van de door u ingediende gegevens is gebleken dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag. De behandeling van uw aanvraag heeft plaats gevonden op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 is u de procedure, beslistermijn en de beschikbare rechtsmiddelen tegen de beschikking medegedeeld. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.8 is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten).

Deze voldoen aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvankelijk is.

Uw aanvraag is verder in behandeling genomen.

De aanvraag is voorts beoordeeld aan de weigeringsgronden als bedoeld in § 2.3 Wabo. De ingediende bescheiden maken het aannemelijk dat het plan voldoet of kan voldoen (onder voorwaarden) aan de daartoe geldende voorschriften.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo is de ontwerpbeschikking met bijhorende stukken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op **23-12-2016** gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen.

Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.

Ingevolge artikel 3.3 zijn er geen aanhoudingsgronden van toepassing.



Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 14-02-2017 besloten, gelet op artikel 2,1 en § 2.3 Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder:

- a het bouwen van een bouwwerk;
- c het planologisch strijdig gebruiken van gronden en/of bouwwerken;

De navolgende documenten zijn onderdeel van en als gewaarmerkte stukken bij het besluit gevoegd:

- aanvraag formulier omgevingsvergunning;
- bestektekening, gebouw A en B, laag -2 7062-Peil, nr. Bab01, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag -2 7062-Peil, nr. Bab02, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag -1 4062-Peil, nr. Bab03, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag -1 4062-Peil, nr. Bab04, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag 0 0,00+Peil, nr. Bab05, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag 0 0,00+Peil, nr. Bab07, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag2 7000/7600/8000/10000+Peil, nr. Bab09, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag 3 12000/13450+Peil, nr. Bab11, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag 4 16000/16900+Peil, nr. Bab13, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag 5 19500/20350+Peil, nr. Bab15, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag 6 22970/23000/23800+Peil, nr. Bab17, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag 7 26500+Peil, nr. Bab19, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag 8 dakaanzicht, nr. Bab21, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, laag 9 dakaanzicht, nr. Bab23, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, doorsnede blad 1, nr. Bab24, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, doorsnede blad 3, nr. Bab26, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, doorsnede blad 5, nr. Bab28, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, gevels blad 6, nr. Bab34, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, gevels blad 7, nr. Bab35, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, gevels blad 8, nr. Bab36, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, gevels blad 9, nr. Bab37, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, gevels blad 10, nr. Bab38, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, gevels blad 11, nr. Bab39, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, gevels blad 12, nr. Bab40, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, doorsnede blad 6, nr. Bab42, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, doorsnede blad 7, nr. Bab43, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, doorsnede blad 8, nr. Bab44, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, gebouw A en B, doorsnede blad 9, nr. Bab45, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, Plaat bouwdeel C hotel laag 4, 16000+Peil, nr. Bc05, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, Plaat bouwdeel C hotel laag 5, 19500+Peil, nr. Bc06, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, Plaat bouwdeel C hotel laag 6, 23000+Peil, nr. Bc07, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, Plaat bouwdeel C hotel laag 7, 26500+Peil, nr. Bc08, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, Plaat bouwdeel C hotel laag 8, nr. Bc09, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, Plaat bouwdeel C gevels blad 1, nr. Bc11, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, Plaat bouwdeel C gevels blad 2, nr. Bc12, d.d. 28-11-2016;
- bestektekening, Plaat bouwdeel C dwarsdoorsnedes blad 2, nr. Bc14, d.d. 28-11-2016;

- bestektekening, Plaat bouwdeel C dwarsdoorsnede tpv as C01, nr. Bc15, d.d. 28-11-2016;
- brandveiligheidsadvies, GBB, nr. 16445 LG BBA, d.d. 14-11-2016;
- rapportage geluidwering gevels, nr. 21021/3, d.d. 15 maart 2012, gewijzigd 14 juli 2016;
- ruimtelijke onderbouwing, prjnr. 211x07869, ontvangen 10-02-2017.
- bijlagen per activiteit met voorwaarden, voorschriften en overwegingen;

In werking treden beschikking

De beschikking treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken (6 weken na het verzenden aan de aanvrager). Deze termijn kan verlengd worden indien dit bij rechterlijk vonnis (voorlopige voorziening) wordt bepaald.

Rechtsbescherming

Tegen het besluit kan binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit beroep worden aangetekend. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien degene die het beroepschrift heeft ingediend er veel belang bij heeft dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Het beroepschrift en/of verzoek om voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Limburg – Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Nota bene

Intrekken vergunning

Indien geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning kan deze, ingevolge artikel 2.33 lid 2a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Hiervoor gelden de volgende termijnen:

- 26 weken voor zover de vergunning betrekking heeft op de activiteit 2.1-1.a (bouwen).

Burgemeester en wethouders gaan niet over tot intrekking dan nadat zij de houder van de vergunning hebben gehoord.

Start en gereed melden activiteit

U kunt via het de link www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw digitaal aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via de zelfde link. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: 14 045. Vermeldt u daarbij steeds uw dossiernummer, naam en adres.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,



dhr. T.T. Bischops
Bureauhoofd Vergunningen,
Afdeling Publiekszaken,

Bijlage

Ad 2.1-1.a Het bouwen van een bouwwerk

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Met de uitvoering op onderdeel mag niet worden begonnen, alvorens de navolgende bescheiden zijn overgelegd en zijn goedgekeurd. De bescheiden dienen uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden verstrekt:

Constructie (tekeningen in 3-voud, berekeningen in 2-voud)

- berekening(en) met tekening(en) van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructies;

Brandpreventie (in 3-voud)

- de tekening(en) en gegevens inzake de brandmeldinstallatie met een volledige bewaking; de installatie dient rechtstreeks doorgemeld te worden naar de Regionale Brandweer Alarmcentrale;
- de tekening(en) en gegevens inzake de ontruimingsalarminstallatie;
- de tekening(en) en gegevens inzake de droge blusleiding(en);
- de tekening(en) en gegevens inzake het mechanische luchtbehandelingssysteem;
- de tekening(en) en gegevens inzake de vluchtrouteaanduiding en noodverlichting;
- de tekening(en) en gegevens inzake de brandweerlift(en);

Overige (in 2-voud)

- berekening(en) met tekening(en) van het toe te passen rioleringsysteem;
- kwaliteitsverklaringen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Installaties betreffende gas, water en elektra

De installaties betreffende gas, water en elektra mogen pas in gebruik worden genomen nadat een goedkeuringsrapport is afgegeven door een erkend installateur, aangesloten bij de Vereniging van Nederlandse Installateurs en dat rapport is voorzien van een KOMO-vakbekwaamheidscertificaat. Pas dan kunt u ervan uitgaan dat de installaties voldoen aan de vereiste voorschriften en voldoende veilig zijn.

Veiligheid op en om het bouwterrein

Met de uitvoering mag niet worden begonnen, voordat:

- het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende erf of terrein is afgescheiden;
- met het bouwtoezicht overleg is gepleegd omtrent de op het bouwterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving;
- een plan, waarin aangegeven wordt op welke wijze de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers, tijdens de bouw gegarandeerd wordt (bouwveiligheidsplan).

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

De aanvraag is gericht op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zoals bedoeld in art. 2.1, aanhef lid 1 en onder a Wabo. Op grond van art. 2.10, aanhef lid 1 en onder c Wabo dient de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geweigerd te worden indien de activiteit in strijd is met het planologisch regime waaronder het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening. Indien bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vastgesteld wordt dat deze in strijd is met het ter plaatse geldend planologisch regime, dan wordt de aanvraag op grond van art. 2.10, lid 2 Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt die vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Maankwartier" op gronden met de bestemming "Centrum".

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 3 van dit bestemmingsplan is bepaald dat een hotel maximaal 7500 m² bvo groot mag zijn. Deze aanvraag omgevingsvergunning behelst een oppervlakte van 9500 m² bvo derhalve een overschrijding 2000 m² bvo.

Voor de motivatie om toepassing te geven aan artikel 2.12 Wabo wordt verwezen wordt naar de overwegingen onder de activiteit 2.1 lid 1.c.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen, waarin de welstandscommissie ingevolge artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht is ondergebracht, heeft op 09-11-2016 geadviseerd met uw bouwplan akkoord te gaan.

Bouwbesluit

Aan de hand van de bij dit besluit behorende documenten is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan zal voldoen (onder voorwaarden) aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Ad 2.1-1.c Het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1 lid 3 of 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, lid 4 tweede volzin van die wet

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Maankwartier" op gronden met de bestemming "Centrum".

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 3 van dit bestemmingsplan is bepaald dat een hotel maximaal 7500 m² bvo groot mag zijn. Deze aanvraag omgevingsvergunning behelst een oppervlakte van 9500 m² bvo derhalve een overschrijding 2000 m² bvo.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, kan medewerking worden verleend aan het strijdig gebruik indien het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er een goede ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Aangezien, volgens de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, er geen (ernstige) nadelige gevolgen voor de omgeving zijn te verwachten, wordt het onderhavige strijdige gebruik toegestaan.

Voorwaarden

Het hotel wordt opgericht onder de voorwaarde dat de berekende karakteristieke geluidweringen van de hotelkamers voldoen aan de eisen met betrekking tot de gevelgeluidwering, uitgaande van de geluidwerende voorzieningen zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de rapportage "Geluidwering gevels hotel bp "Maankwartier Heerlen" gemeente Heerlen, ing. R.Th.M. Koumans, datum: 4 juli 2016, gewijzigd 19 juli 2016, projectnummer: 616093". Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in dit rapport vermelde waarden.

Bij een eventueel toxisch scenario is het noodzakelijk dat binnenruimten in het gebouwde van de buitenlucht kunnen worden afgeschermd. In verband met toxische scenario's dienen ventilatieopeningen goed gesloten te kunnen worden. Mechanische ventilaties dienen handmatig/automatisch uitgeschakeld te kunnen worden.

De gevel en gevelopeningen aan de westkant van het hotel moeten minimaal de 260 kg/m² weerstaan, conform het bepaalde in de het Rapport Belastingbepaling op gebouwen F en GH tgv een koude Blevé (MCA Adviesbureau Brekelmans, 14 januari 2011).

Er wordt niet meer gebouwd dan de toegelaten 49.100 m² bvo en de 125 woningen als genoemd in artikel 3 van het bestemmingsplan Maankwartier.