

Ontwerp besluit: Stein, 27 januari 2023
Afdeling: Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Betreft: Omgevingsvergunning
Zaaknummer: O2022-113\ 0971194994

INLEIDING:

Op 24 juni 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen namens Luiten van der Valk Beheer B.V., voor het verbouwen van Hotel Van der Valk Stein op het perceel gelegen aan de Mauritslaan 65, 6129EL te Urmond.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende vergunningsplichtige activiteiten:

- Bouwen.
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag dient getoetst en te voldoen aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Beoordeling van de activiteiten:

Activiteit Bouwen:

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kern Urmond-Kern Berg” de gebiedsaanduiding “geluidzone-industrie”. Het plan is in overeenstemming met de geldende bestemmingsplanvoorschriften.

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

- Het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De eisen van de gemeentelijke Bouwverordening.
- De eisen van het Bouwbesluit.

Activiteit Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening:

Algemeen

Het herinrichten van de tweede verdieping van het hotel bestaat enerzijds uit het overkappen van de patio die op de 2e verdieping van het hotel is gelegen en anderzijds uit een nieuwe indeling van deze tweede verdieping. Op de tweede verdieping van het hotel zijn nu o.a. twee ruime vergaderzalen, twee compactere vergaderzalen en een patio ter grootte van 35 m² gelegen.

Om aan de huidige kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan vergaderruimten te voldoen, bestaat het voornemen de verdieping zo her in te richten dat er meerdere, meer compacte vergaderruimten mogelijk zijn. Om de gewenste herinrichting te realiseren, zal de patio komen te vervallen. De patio zal worden overkapt en bij de binnenruimte van de tweede verdieping van het hotel worden betrokken. Hierdoor is het mogelijk om op de tweede verdieping 12 compacte vergaderruimten te creëren die aan de huidige kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voldoen. Dit in tegenstelling tot de twee ruime vergaderruimten die zich nu op de tweede verdieping van het hotel bevinden.

De twee aanpassingen zijn van ondergeschikte en kleinschalige aard. Het betreffen functionele toevoegingen aan het hoofdgebouw om de functionaliteiten van het hotel en hoofdgebouw te optimaliseren. Hierdoor ontstaat er ruimtelijk gezien geen andere situatie en functies. De aanpassingen zijn daarmee in ruimtelijk zin acceptabel om af te wijken van het bestemmingsplan.

Strijdig gebruik leisure faciliteiten

In de bestaande situatie vinden in de plint (1e bouwlaag) leisure activiteiten plaats in de vorm van fitness, fysiotherapie en wellness. Dit zijn functies om de gasten van het hotel tijdens hun verblijf de mogelijk te

bieden om te ontspannen. Dit zijn gebruikelijke functies bij een hotel van een dergelijke omvang. Echter in het kader van de exploitatie worden deze functies ook gebruikt door derden. Dit zijn mensen die in Urmond of omgeving wonen en de mogelijkheid geboden krijgen om gebruik te maken van deze faciliteiten. Dit vindt in beperkte schaal plaats. Het gaat hier gemiddeld om ongeveer 90 personen per dag. Dit is ongeveer 12,5% van het totaal aantal gasten (720) dat het hotel bezoekt. De onderverdeling is daarbij als volgt:

Vergaderzalen: gemiddeld **110** man per dag (met pieken van 500-800)

Hotel: 48.000 kamers per jaar, 1.38 gast/kamer -> 66.000 gasten -> **180** gasten per dag

Ontbijt: gemiddeld 180 per dag, waarvan **40** externen

Koffiegasten: **100** externe gasten

Lunch: **100** externe gasten (bijna geen hotelgasten)

Diner: 275 gasten per dag, waarvan circa **100** extern

Leisure faciliteiten: gemiddeld **90** externe gasten per dag

Totaal **720** gasten per dag

Gezien de beperkte omvang waarin dit gebeurt is dit gebruik van reeds bestaande faciliteiten dermate ondergeschikt dat dit geen enkele ruimtelijk effect heeft. Daarbij komt dat de externe gasten voor de leisure faciliteiten veelal met de fiets komen gezien het sportieve en lokale karakter. Dit valt in het totale geheel in het niet bij de hoofdfunctie, zijnde hotel en de verkeersaantrekkende werking is daarbij zeer beperkt.

Strijdigheden

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kern Urmond-Kern Berg” de enkelbestemming “Horeca”. Ingevolge artikel 9, lid 9.1.1 zijn deze gronden bedoeld voor horeca met eventueel ondergeschikte detailhandelsactiviteiten terwijl het plan voorziet in het uitbreiden van de activiteiten met leisure (fitness en wellness) en maatschappelijk (fysiotherapie) naast de hoofdactiviteit horeca. Het plan is dan ook in strijd met de gebruiksregels van het geldend bestemmingsplan. Tevens bedraagt de bouwhoogte maximaal 12 meter ingevolge artikel 9, lid 9.2.2 terwijl het plan voorziet in het dichtbouwen van de patio op de 2e verdieping (bouwhoogte ca 16 meter en het plaatsen van een luchtbehandelingsunit (bouwhoogte ca 18 meter). Het plan is dan ook in strijd met de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om ontheffing te verlenen van ter plaatse geldende bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Burgemeester en wethouders zullen moeten afwegen of zij gebruik willen maken van deze bevoegdheid.

Bij de beoordeling of van deze bevoegdheid om af te wijken gebruik zal worden gemaakt heeft de volgende overweging plaatsgevonden:

- De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden door onderhavig plan niet onevenredig aangetast;
- Op de aangrenzende gronden blijft de mogelijkheid bestaan om bebouwing op te richten conform het bestemmingsplan;
- De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet worden geschaad en een verantwoorde aansluiting op de omgeving wordt verkregen;
- Er wordt geen onevenredige hinder voor de aangrenzende (woon)omgeving veroorzaakt;
- Ook anderszins zijn er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige onoverkomelijke redenen zijn om medewerking aan voorliggend plan te ontfagen.

Ten aanzien van de overige ruimtelijke afwegingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag en dit besluit.

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de strijdigheid met artikel 3.6.1 onder a ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht afwijken van het bestemmingsplan in gevallen en onder de voorwaarden zoals genoemd in het ter plaatse geldend bestemmingsplan. Het college is bevoegd, ingevolge artikel 3.6.4 van voornoemd bestemmingsplan, ontheffing te verlenen van het hiervoor bepaalde.

Welstand:

De welstandsc commissie heeft in haar vergadering van 23 november 2022 geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het advies van de welstandsc commissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken. De te legaliseren installaties op het dak maken een onderdeel uit van een nieuw in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie:

Overwegende het voorgaande is naar het oordeel van Burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig.

Ontwerp besluit:

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening gemeente Stein, artikel 11 van de Woningwet en hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, de Wet ruimtelijke ordening, artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, waarin gemeenten onder andere wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen en gelet op het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein 2010, hoofdstuk 2 afdeling 5 van de Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Stein (APV) en de Algemene wet bestuursrecht overwegen Burgemeester en wethouders te besluiten:

Aan de heer R Mullens (Luiten van der Valk Beheer B.V.), Burgemeester Mollaan 38, 5582CK Waalre de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van Hotel Van der Valk Stein op het perceel gelegen aan de Mauritslaan 65, 6129EL te Urmond.

De volgende aangevraagde vergunningsplichtige activiteiten worden verleend:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- Bouwen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag en de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stein,

Krachtens ondermandaat,

Namens deze Afdeling Dienstverlening,



Mevr. N.S.A. Daniels

Ter inzagelegging:

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde zal het ontwerp besluit en de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken ter inzage liggen. De aanvraag en het ontwerp besluit zullen van 30 januari 2023 tot en met 13 maart 2023 in het gemeentehuis, Stadhouderslaan 200 te Stein bij de afdeling Dienstverlening ter inzage worden gelegd.

Het ontwerp besluit wordt door ons gepubliceerd op een leaflet welke verkrijgbaar is bij de gemeentelijke servicepunten en op internet op de website van overheid.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0971.OVMauritslaan65-OB01) Via de postcode zoekfunctie kunt u de publicatie vinden op <https://www.overheid.nl/> onder Berichten over uw buurt of via [https://zoek.overheid.nl/berichten over uw buurt eenvoudig zoeken](https://zoek.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt-eenvoudig-zoeken).

Binnen deze periode van terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid mondeling of bij voorkeur schriftelijk zienswijzen in te brengen tegen het ontwerp besluit.

Na het verstrijken van voornoemde terinzagelegging termijn neemt het college van Burgemeester en Wethouders een definitief besluit inzake de met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen. Daarbij is het mogelijk dat de binnengekomen zienswijzen aanleiding zijn om bijvoorbeeld bepaalde zaken verder aan te scherpen.