

Nota van zienswijzen ontwerp Omgevingsvergunning voor het project “nieuwbouw Bastion Hotel en reclame/verwijsmast” op de locaties Rijksweg Zuid 301 en nabij noordelijke toerit Rijksweg A76 in Geleen.

De ingekomen zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbesluit d.d. 9 april 2018, met kenmerk Om17.0181. Het ontwerpbesluit is op 12 april 2018 bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbesluit is ter inzage gelegd van 13 april 2018 tot en met 24 mei 2018.

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw en het gebruik van het hotel en de bouw van de reclame/verwijsmast zijn 20 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn binnen de hiervoor gestelde termijn ingediend en voldoen ook voor het overige aan de in de wet gestelde criteria voor ontvankelijkheid.

Reclamanten worden dus allen in hun zienswijzen ontvangen.

Teneinde de leesbaarheid te behouden en structuur in de zienswijzen te kunnen aanbrengen, zijn de diverse zienswijzen genummerd en *in cursief* samengevat. Voor de integrale zienswijzen wordt verwezen naar de bijlagen.

Het standpunt van burgemeester en wethouders op de zienswijzen is vervolgens in standaard-opmaak verwoord.

Aangezien de zienswijze van de heer N.I.E. Bandi aan de Jos Klijnenlaan 612 gelijklopend is met de zienswijze van de overige 15 bewoners (te weten, tien bewoners van de Jos Klijnenlaan huisnr. 602 t/m 610 en 614 t/m 622, vier van de Rijksweg Zuid waarvan een Rijksweg Zuid 245A en drie Rijksweg Zuid 245B en 1 van de Spaubeekerstraat 68 in Neerbeek (betreft een eigenaar van een woning (het perceel) aan de Rijksweg 245 t/m 245C)(in deze laatste zienswijze is het adres Rijksweg Zuid 245 vermeld)) is deze zienswijze gebruikt als vertrekpunt voor de beantwoording van alle zienswijzen van al deze bewoners en de leidraad voor onderstaande nota van zienswijzen.

De overige 4 zienswijzen zijn ingediend door:

- Stibbe advocaten namens Chemelot;
- Stibbe advocaten namens DSM (deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan die van Chemelot);
- Boels Zanders Advocaten namens McDonald's Geleen;
- Burgemeester en wethouders van Beek.

Algemene toelichting

Alvorens in deze nota de afzonderlijke zienswijzen van een reactie worden voorzien, zijn in de eerste paragraaf “Algemene toelichting” enkele aspecten van het plan nader toegelicht. Het betreft de locatie keuze van het hotel en de reclame/verwijsmast alsmede het ontwerp van het hotel.

De Bastion Hotel Groep (hierna ook wel aangeduid als: “Bastion”) is voornemens om in Geleen een nieuw hotel te realiseren ter vervanging van het bestaande Bastion Hotel aan de Rijksweg Zuid . Daarnaast bestaat het project ook uit de plaatsing van een reclame/verwijsmast ter hoogte van het kruispunt Rijksweg Zuid en de snelweg A76. Voor de nieuwbouw van het hotel aan de Rijksweg Zuid en de mast heeft Bastion een omgevingsvergunning aangevraagd.

Locatiekeuze hotel en reclame/verwijsmast

De gemeente heeft overeenstemming bereikt met de Bastion Hotel Groep over de nieuwbouw van een hotel op een perceel grond van de gemeente aan de achterkant van het huidige Bastion Hotel aan de Rijksweg Zuid in Geleen.

In eerste instantie ging de voorkeur van Bastion uit naar een zogenaamde zichtlocatie op de voormalige sportvelden van VV Geleen Zuid in de hoek A76/Rijksweg Zuid tegenover de entree van het McDonald's restaurant. Deze grond is eveneens eigendom van de gemeente.

Uit nader onderzoek bleek echter dat deze locatie minder geschikt was uit een oogpunt van externe veiligheid (ligging onder meer in directe nabijheid hoge druk gasleiding en dicht in de nabijheid van het LPG-tankstation schuin aan de overzijde van de Rijksweg Zuid) in combinatie met een moeilijk tweezijdig te ontsluiten locatie. (direct nabij druk kruispunt "Neerbeek") Tevens bleek dat de zichtbaarheid van het hotel op deze plek vanaf de A76 zeer beperkt was vanwege de aanwezige groenzone langs de autosnelweg.

In onderling overleg is daarna afgesproken te zoeken naar een andere geschikte alternatieve locatie in Geleen in de nabijheid van de A76. Uiteindelijk is in onderling overleg ervoor gekozen een nieuw hotel te bouwen aan de achterzijde van het huidige gebouw. Nadat de nieuwbouw is gerealiseerd wordt het oude hotel afgebroken. Op deze plek wordt dan een nieuw ruimer parkeerterrein aangelegd. De ontsluiting van het hotel blijft t.o.v. de huidige situatie ongewijzigd, met dien verstande dat in de nieuwe situatie sluipverkeer van de Rijksweg Zuid naar de Jos Klijnenlaan wordt voorkomen d.m.v. een slagboom.

Omdat de in eerste instantie besproken zichtlocatie niet geschikt bleek voor de vestiging van het Bastion Hotel, heeft de gemeente toegezegd zich te zullen inspannen om een aanduiding voor het Bastion Hotel op deze (zicht)locatie planologisch mogelijk te maken. De gemeente had daarbij een voorkeur voor een combinatiemast ter hoogte van de huidige mast van McDonald's.

Bastion Hotel Groep en McDonald's Geleen hebben echter daarover geen overeenstemming bereikt. De reden hiervan is dat deze twee partijen geen overeenstemming hebben bereikt over de nadere voorwaarden waaronder een nieuwe gezamenlijke mast gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden.

Bastion heeft vervolgens een aanvraag ingediend voor een reclame/verwijsmast aan de andere zijde van de Rijksweg Zuid op een strook grond van de gemeente nabij de A76.

Ontwerp van het hotel

Voor het nieuwe hotel is een ontwerp gemaakt dat uitgaat van 91 kamers in 8 bouwlagen (inclusief begane grond). Op de begane grond zijn gesitueerd de receptie, het restaurant, de lobby en algemene ruimten als de keukens en bergingen.

Het restaurant is primair voor de gasten van het hotel, maar zal overdag ook als zakelijk afspreekpunt en voor de lunch kunnen fungeren.

De hoogte van de plint bedraagt 5 meter. De bouwhoogte van het hotel bedraagt voor het grootste deel van het gebouw circa 27 meter inclusief het hekwerk boven op het dak. Ter plaatse van de liftopbouw bedraagt de bouwhoogte circa 29 meter. Daarbij dient nog de hoogte van de begane grond vloer opgeteld te worden. Deze wordt 0,60 meter boven het maaiveld gesitueerd.

Voor de gasten van het hotel is een ruime parkeervoorziening met circa 94 parkeerplaatsen en groenvoorzieningen uitgewerkt. Het terrein wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de Rijksweg Zuid en de bestaande uitrit in de richting van de Jos Klijnenlaan.

Naast het hotel voorziet het project ook in de plaatsing van een reclame/verwijsmast met aanduiding Bastion Hotel. Deze mast is bijna 45 meter hoog en wordt op circa 300 meter ten zuiden van het hotel geplaatst nabij de A76 op een strook grond in eigendom van de gemeente.

Standpuntbepaling ten aanzien van ingebrachte zienswijzen:

A. Zienswijze dhr. N.I.E. Bandi, Jos Klijnenlaan 612 Geleen

Algemeen vooraf

In deze zienswijze geeft reclamant aan dat de zienswijze is gericht tegen het ontwerp-bestemmingsplan nieuwbouw Bastion Hotel en reclamemast, bekend gemaakt in de Staatscourant van 12 april 2018.

In onze reactie op deze zienswijze gaan wij ervan uit dat hiermee is bedoeld de ontwerp omgevingsvergunning nieuwbouw Bastion Hotel en reclamemast. (publicatie Staatscourant d.d. 12 april 2018 met nr. 21149)

De bewoners van de Jos Klijnenlaan en de Rijksweg Zuid die een zienswijze hebben ingediend zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 29 augustus 2018 in het Wijksteunpunt Amusant. In deze bijeenkomst zijn de bewoners geïnformeerd over het plan en de procedure en in de gelegenheid gesteld om de zienswijzen nader toe te lichten en vragen te stellen. Een kort verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd.

- 1. Niet uit te sluiten is dat – gezien de gevarenzone van het Chemelot-terrein en de hoogte van het hotel – het gevaar op schade zeker niet is uit te sluiten, zowel aan de geplande nieuwbouw als voor de gasten.***

Reactie gemeente

Mede op grond van de ingediende zienswijze van Chemelot en DSM is het aspect externe veiligheid nader toegelicht en worden aan de te verlenen omgevingsvergunning nog voorwaarden verbonden die gunstige invloed (kunnen) hebben op de veiligheidsrisico's bij een eventuele calamiteit.

Verder verwijzen wij hier naar de reactie van de gemeente op de zienswijze van Chemelot en DSM die verderop in deze notitie staat aangegeven.

- 2. Waarom wordt de geplande nieuwbouw niet nabij de A76 tegenover McDonalds gerealiseerd. Deze plek levert minder last van de hoogbouw. De in- en uitrit kunnen dan aan de Rijksweg Zuid komen.***

Reactie gemeente

Hiervoor in deze nota beantwoording zienswijzen is de keuze voor de nieuwe locatie beschreven.

De locatie nabij de A76 tegenover McDonald's leidde tot knelpunten wat betreft de ontsluiting daarvan en had extra risico's vanuit het oogpunt van externe veiligheid met name vanwege de directe ligging naast een hoge druk gasleiding.

De uitbreiding van het hotel op de bestaande locatie past volledig binnen het uitgangspunt van duurzame verstedelijking omdat de nieuwe stedelijke functie wordt geïntegreerd op de plek waar het huidige hotel wordt gesloopt en de vrijkomende grond wordt benut als nieuwe parkeerplaats voor het hotel. Tevens wordt het nieuwe hotel in 8 bouwlagen gerealiseerd zodat het totale ruimtebeslag in vergelijking met de huidige situatie slechts beperkt toeneemt.

De mogelijk gevreesde last van de hoogbouw wordt onderstaand onder punt 6/7 nog apart beantwoord.

Tenslotte geldt dat de gemeente een beslissing dient te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning zoals die door de aanvrager is ingediend.

- 3. Er is twijfel of de nieuwbouw levensvatbaar is, aangezien op relatief korte afstand onlangs in Stein het Ibis hotel is geopend. Is hier onderzoek naar gedaan? Zo ja, graag inzage in een dergelijk onderzoek/rapportage.**

Reactie gemeente

Met de nieuwbouw van het Bastion Hotel (ter vervanging van het bestaande Bastionhotel) neemt het aantal kamers in de regio toe met 51 kamers. Het hotel richt zich op de zakelijke economische markt en met een ligging nabij de A76 is het hotel daarvoor goed gesitueerd. Het is met name in deze markt waar groei aan de orde is. Met deze conclusie is rekening gehouden met het hotelinitiatief van Ibis Budget Hotels in Stein.

Het voorliggend plan is in het kader van de Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg besproken in de themagroep vrijetijdseconomie (VTE).

Op 26 april 2017 is hierover een positief ambtelijk advies afgegeven. Dit advies is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

- 4. Bastion Hotels is van plan de hotels in Heerlen en Geleen samen te voegen. Is er onderzoek gedaan naar het samenvoegen van deze hotels? Men is van mening dat beide hotels niets met elkaar te maken hebben als het om verblijven gaat.**

Reactie gemeente

In het voorbereidend overleg met de Bastion Hotel Groep is aangegeven dat het nog niet vast staat dat het bestaande Bastion Hotel in Heerlen gesloten wordt.

Bij de beoordeling van voorliggend planinitiatief is dus geen relatie gelegd met het al dan niet sluiten van het Bastion Hotel in Heerlen.

- 5. Uit het Hotelmarktonderzoek van de provincie Limburg blijkt “dat de marktruimte voor nieuw hotelkamers beperkt is”. Waarom wordt dit onderzoek genegeerd door zowel de gemeente Sittard-Geleen als door Bastion Hotels?**

Reactie gemeente

Zie hiervoor het antwoord onder punt 3. Er is behoefte aan een kwantitatieve uitbreiding van het hotel maar ook gelijktijdig een kwalitatieve verbetering van het huidig gedateerd hotel door middel van nieuwbouw en sloop op de huidige locatie aan de Rijksweg Zuid in Geleen.

Verder heeft de Provincie in het kader van het vooroverleg als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingestemd met voorliggend uitbreidingsplan.

- 6/7 Het nieuwe hotel wordt dusdanig hoog dat het uitzicht van de woningen met postcode 6164 AZ totaal verandert. Het woongenot wordt hierdoor aangetast vanwege minder zon in de winter met als gevolg hogere energiekosten. Het recht op vrij uitzicht is er altijd geweest. Er bestaat ook zoiets als recht op zonlicht, ook in de winter!**

Tevens leidt het plan tot waardevermindering van de eigen woning.

Reactie gemeente

Vooropgesteld zij dat in Nederland bij planologische wijzigingen in het algemeen geen zogenaamd “recht op vrij uitzicht” of “recht op zonlicht” bestaat. Evenwel is gelet op de inhoud van deze zienswijze een foto montagestudie verricht alsmede een bezonningsstudie. Beide rapportages zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Voor wat betreft de fotomontagestudie geldt het volgende.

Ter plaatse van de liftopbouw bedraagt de bouwhoogte circa 29 meter. Het gebouw staat dwars georiënteerd op de woningen aan de Jos Klijnenlaan, ligt ten zuiden van deze woningen en heeft dus geen invloed op rustige achtertuinen.

Uit de fotomontagestudie blijkt dat met name vanwege de situering van het gebouw het uitzicht slechts beperkt wijzigt, omdat alleen de smalle zijkant van het gebouw in de zichtlijn van de woningen aan de Jos Klijnenlaan ligt, de afstand van het hotel tot de woningen (ongeveer 120 meter) relatief groot is en het aanwezige openbare groen het uitzicht deels belemmert.

Voor wat betreft de bezonningsstudie geldt het volgende.

In de studie wordt geconcludeerd dat in december tussen 14:30 uur en 16:30 uur, schaduw valt op de woonhuizen gelegen aan de Jos Klijnenlaan, zijnde de nummers 602 tot en met 622. Dit komt neer op ongeveer 30 minuten per dag per woning. De rest van het jaar zal er geen schaduweffect optreden.

Uit beide studies leidt de gemeente af dat de effecten op de huidige woon- en leefomgeving zeer beperkt zijn en dat naar de mening van de gemeente de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Eventuele planschade – die overigens naar de mening van de gemeente niet is te verwachten – is in deze procedure van de omgevingsvergunning niet aan de orde. De gemeente heeft - conform de beleidslijn planschade bij afwijken van het bestemmingsplan - met de initiatiefnemer reeds een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

8. Er is vrees dat diverse bomen in en in de directe nabijheid van het plangebied gekapt gaan worden. Men vindt dat de bestaande bomen behouden moeten blijven.

Reactie gemeente

Op de grond achter het huidige hotel waar de nieuwbouw is gepland staan geen bomen. Dus ten behoeve van de realisering van het plan hoeven geen bomen te worden gekapt. Dit zelfde geldt ook voor de herinrichting van het voorterrein als parkeerplaats en voor de locatie van de reclame/verwijsmast. Tevens zal na de nieuwbouw extra groen worden aangeplant op/rondom het nieuwe perceel van het hotel.

Voor het verwijderen van bomen is een omgevingsvergunning benodigd voor de activiteit 'het (doen) vellen van een houtopstand' (kapvergunning). Deze activiteit is niet aangevraagd en overeenkomstig de ingediende plannen ook niet nodig voor de realisatie van het hotel.

9. Voorgesteld wordt om tzt de geplande bouwweg te behouden en de bestaande weg af te sluiten voor uitgaand verkeer. Dit zou de geluids- en lichtoverlast van vertrekkende gasten voor de bewoners van postcode 6164 AZ minimaliseren.

Reactie gemeente

De bestaande ontsluitingsweg, die ook een openbare verkeersfunctie heeft voor het tankstation en het clubhuis van tafeltennisvereniging de Kluis, zal gehandhaafd moeten blijven. Sluipverkeer via het parkeerterrein van het Bastion Hotel verdwijnt doordat in de nieuwe situatie een slagboom wordt geplaatst op eigen terrein ter hoogte van de inrit van het hotel aan de Rijksweg Zuid.

De toename van het verkeer door vergroting van het hotel is berekend op ca. 104 verkeersbewegingen per dag. Ten opzichte van de etmaalintensiteit van de Jos Klijnenlaan, ruim 14.000 voertuigen, is dit een uiterst beperkte toename.

Ook ligt er nog een plantsoen tussen de Jos Klijnenlaan en de parallelle toegangsweg van de woningen aan de Jos Klijnenlaan. De mate van mogelijke extra lichtoverlast is daardoor eveneens zeer beperkt.

10. De bewoners wijzen op het feit dat er al veel overlast is in hun directe woonomgeving vanwege de ligging nabij een druk verkeerskruispunt, het tankstation, onder de aanvliegroete van het vliegveld en nabij het industrieterrein Chemelot.

Als gevolg van de bouwwerkzaamheden aan het nieuwe hotel vreest men extra (geluids)overlast door het bouwverkeer.

Reactie gemeente

Mogelijke (geluids)overlast van het bouwverkeer tijdens de bouwfase is geen ruimtelijk aspect dat in deze procedure aan de orde kan komen.

Dit neemt niet weg dat de gemeente erop zal toezien dat eventueel noodzakelijke tijdelijke verkeersmaatregelen getroffen dienen te worden ter beperking van eventuele overlast en ter voorkoming van onveilige verkeerssituaties tijdens de bouwwerkzaamheden. Daarbij voorziet het plan in de aanleg van een tijdelijke bouwweg naar de toerit van het sportcomplex Graaf Huyn en FC Geleen-Zuid, waardoor de overlast door bouwverkeer beperkt blijft.

In de omgevingsvergunning wordt het voorschrift opgenomen dat een door de gemeente goed te keuren bouwveiligheidsplan wordt opgesteld. Hierin worden o.a. de aan- en afvoerwegen aangegeven en welke maatregelen getroffen worden ten behoeve van de veiligheid van personen op en nabij het bouwterrein en de verkeersveiligheid.

Dit plan zal o.a. met direct betrokken belanghebbenden zoals VV Geleen Zuid, de tafeltennisvereniging, het Graaf Huyn College en de directe bewoners besproken worden.

11. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag op de locatie van het huidige Bastionhotel niet hoger gebouwd worden dan zes meter. Als het bestemmingsplan nog aangepast moet worden aan de geplande nieuwbouw Bastion Hotel dan wordt verzocht om dit plan qua hoogtes aan te passen conform het bestemmingsplan aan de overzijde van de Rijksweg.

Reactie gemeente

De bouwhoogte van het gebouw (restaurant de Gouden Lepel) aan de overzijde bedraagt volgens het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Krawinkel" 10 meter. De bouwhoogte van het huidige Bastion Hotel bedraagt volgens het vigerende bestemmingsplan "Geleen-Zuid" 9 meter.

Voor de bouw van het nieuwe hotel wordt afgeweken van deze maatvoering.

In de bij het ontwerp besluit behorende ruimtelijke onderbouwing en de aan deze Nota toegevoegde stukken (o.a. montagestudie en bezonningsstudie) blijkt dat het nieuwe hotel op deze plek met een hoogte van maximaal 29,5 meter zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Verder heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies uitgebracht over dit plan daaronder ook begrepen de hoogte van het te realiseren gebouw.

Tenslotte zij hier vermeld dat met deze omgevingsvergunning met betrekking tot het afwijkend gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan, alleen t.b.v. dit bouwplan wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Zowel het vigerende bestemmingsplan als het bestemmingsplan aan de overzijde van de Rijksweg Zuid blijven in deze procedure ongewijzigd.

Resumerend wordt verzocht om de geplande hoogbouw, op de geplande locatie geen doorgang te laten vinden.

Reactie gemeente

Met verwijzing naar onze reactie op de ingediende zienswijzen van de betreffende bewoners is er geen aanleiding om de gevraagde vergunning voor het nieuwe hotel te weigeren.

B Zienswijze Stibbe advocaten namens Chemelot

Chemelot is vergunninghouder van de zogenoemde Chemelot site, gelegen op ongeveer 470 meter afstand (Gate 6) en op 850 meter (Tankenpark 3) afstand van het Bastionhotel in Geleen.

De zienswijze van Chemelot richt zich op het aspect externe veiligheid. Naar het oordeel van Chemelot is de ontwerp-omgevingsvergunning voor wat betreft het aspect externe veiligheid onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Chemelot verzoekt om gehoord te worden alvorens een besluit te nemen.

1. Strijd met de Beleidsvisie

In de Beleidsvisie Chemelot site / Westelijke Mijnstreek is het extern veiligheidsbeleid rond chemie gerelateerde activiteiten in de Westelijke Mijnstreek neergelegd.

Hieruit blijkt dat op dit moment een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico plaatsvindt vanwege de locaties Lindenheuvel en Krawinkel.

Op grond hiervan geldt voor deze locaties een “stand-still beginsel”. (zie blz. 11 van de Beleidsvisie)

De beoogde nieuwbouw van het Bastionhotel is volgens Chemelot gelegen in het gebied waarvoor het stand-still uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt.

Reactie gemeente

Chemelot (en DSM) was in de veronderstelling dat deze ontwikkeling zou plaatsvinden binnen het gebied waar het stand-still beginsel personen dichtheden van toepassing is als omschreven in de Veiligheidsvisie Chemelot Westelijke Mijnstreek 2012.

Er heeft mondeling overleg plaatsgehad met de gemeente.

Door betrokken partijen is gezamenlijk geconstateerd dat de locatie van de bouw voor het nieuwe hotel (achter de plek van het huidige hotel) buiten het stand-still gebied is gelegen. Van strijdigheid met de voornoemde Beleidsvisie is dan ook geen sprake.

2. Onderzoek ontbreekt

Chemelot is van mening dat aan de ontwerp-omgevingsvergunning ten onrechte geen onderzoek naar de invloed van de beoogde nieuwbouw op de externe veiligheid in de omgeving ten grondslag ligt.

Verder ontbreekt de op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vereiste verantwoording van het groepsrisico.

Reactie gemeente

De gemeente heeft met Chemelot (en DSM) afgesproken om de onderbouwing van het aspect Externe Veiligheid (EV) verder uit te werken.

Dit laatste is inmiddels gebeurd in de rapportage van AVIV Verantwoording groepsrisico/ Bastion Hotel Geleen d.d. 19 juli 2018.

Daarnaast heeft de Brandweer nog een aanvullend advies EV Bastionhotel d.d. 11 juli 2018 uitgebracht.

Uit het rapport van AVIV blijkt dat het groepsrisico in geringe mate wijzigt.

Het aantal personen binnen het invloedsgebied neemt licht toe, terwijl de afstand ten opzichte van de risicobron iets groter wordt. (toename met ca. 72 personen, uitgaande van een gemiddelde bezetting van 1,2 personen per kamer en 10% personeel) De mogelijkheden voor de hulpdiensten om de gevolgen van een ongeval te bestrijden en de mogelijkheden voor aanwezigen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen worden door de planvaststelling nauwelijks negatief beïnvloed.

Voor onderhavige omgevingsvergunningaanvraag is het groepsrisico beschouwd. Door de sloop van het huidige hotel en nieuwbouw van een groter hotel neemt het aantal personen in het invloedsgebied licht toe.

De gemeente is van mening dat op grond van de volgende overwegingen en het treffen van de hieronder genoemde aanvullende maatregelen/voorwaarden in de omgevingsvergunning het groepsrisico aanvaardbaar is.

1. De afweging die is gemaakt bij de locatiekeuze waarbij gold dat de oorspronkelijke locatie op de hoek Rijksweg Zuid/A76 vanuit oogpunt EV minder gunstig was dan de huidige locatie van het bestaande hotel;
2. Het groepsrisico licht toeneemt;
3. De vergunningverlening van het bouwplan de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen niet negatief beïnvloedt;
4. De volgende maatregelen als voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld om de veiligheid van mensen in het hotel te verhogen:
 - a. Het toepassen van glasfolie aan de noordwest zijde (TKP3-zijde) van het hotel;
 - b. Het aanbrengen van een nooduitgang op de begane grond aan de achterzijde van het hotel;
 - c. Het aanbrengen van een voorziening zodat het mechanisch ventilatiesysteem van het gebouw centraal uitgeschakeld kan worden. (gesloten luchtbehandelingssysteem is aanwezig in het gebouw)

3. Terinzagelegging onvolledig

Naar de mening van Chemelot (en DSM) is de gemeente tekort geschoten in het feit dat niet alle documenten waarnaar wordt verwezen in de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage zijn gelegd.

De ontwerp-omgevingsvergunning bevat bijvoorbeeld een lijst met documenten, die daaraan ten grondslag liggen zoals bouwtekeningen en onderzoeken. Chemelot heeft deze niet op www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen vinden en ook niet op de website van de gemeente. Het advies van RWS is slechts geciteerd en heeft niet integraal ter visie gelegen.

Reactie gemeente

De ontwerp-omgevingsvergunning hoeft formeel niet op de website van de gemeente te staan.

Het ontwerp-besluit en de daarbij behorende stukken zijn met ingang van 13 april 2018 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd bij de balie Vergunningen in het gemeentehuis in Geleen. (Na het maken van een afspraak kon een ieder de stukken, zoals deze in het ontwerpbesluit zijn vermeld op blz. 2 tot en met 4, in het gemeentehuis in Geleen inzien).

Het ontwerpbesluit, de ruimtelijke onderbouwing en de planinformatie (besluitvlakken) waren ook in te zien via de landelijke internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er is dus in het kader van de terinzagelegging geen procedurele fout gemaakt.

C Zienswijze Stibbe advocaten namens DSM (deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan die van Chemelot)

DSM is grondeigenaar van de zogenoemde Chemelot site. Tankenpark 3 is gelegen op ongeveer 850 meter afstand van het Bastionhotel in Geleen.

Reactie gemeente
Zie hiervoor onder punt B.

D Boels Zanders Advocaten namens McDonald's Geleen BV

De zienswijze van McDonald's Geleen BV richt zich uitsluitend tegen het onderdeel realiseren van een reclame/verwijsmast voor het Bastionhotel. Deze zienswijze is dus niet gericht tegen de nieuwbouw van het hotel.

- 1. In het ontwerpbesluit wordt gesteld dat de belangen van de directe burenen niet onevenredig worden geschaad. Verzuimd is aan te geven hoe tot die conclusie wordt gekomen. McDonald's is van mening dat haar belangen wel degelijk worden geschaad.**

Reactie gemeente

Uit de bewoordingen van deze zienswijze kunnen wij niet afleiden welk concreet belang van McDonald's wordt geschaad door de vergunningverlening voor een nieuwe reclame/verwijsmast ter hoogte van het kruispunt Rijksweg Zuid en de snelweg A76.

Bij de keuze voor de locatie van de mast voor het Bastion Hotel heeft de gemeente erop gelet dat deze mast niet in de zichtlijn komt te liggen van de huidige mast van McDonald's voor het verkeer op de A76.

Verder staat de mast op grond in eigendom van de gemeente en leidt voor het overige niet tot een belemmering voor het huidige gebruik en toegang van het verkeer van en naar de vestiging van McDonald's.

Op basis hiervan komt de gemeente tot de conclusie dat de nieuwe mast geen directe belangen schaadt van McDonald's Geleen.

- 2. De locatie voor de reclamemast voor het Bastionhotel is volstrekt onlogisch gekozen. Het hotel ligt namelijk op enkele honderden meters vanaf de mast en de mast ligt pal naast het perceel en de gebouwen van het McDonald's restaurant.**

Er is in dit geval geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. McDonald's is van mening dat een reclameobject zo dicht mogelijk geplaatst dient te worden bij het gebouw waarvoor de reclame gemaakt wordt. Daardoor heeft de mast ook niet het doel waarvoor deze geplaatst wordt: de verwijzingsfunctie. Terwijl volgens gemeentelijk beleid geldt dat een relatie dient te bestaan tussen de bedrijfslocatie en de aanduidingslocatie. Hierdoor ontstaat er een misleidende situatie.

Reactie gemeente

Bij de bepaling van de locatie voor de mast voor het Bastionhotel heeft de gemeente rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De locatie moet passen binnen de uitgangspunten van de “Notitie grote reclamemasten”;
- De locatie moet eigendom zijn van de gemeente;
- De mast dient zichtbaar te zijn voor het verkeer op de A76 komende vanuit de westelijke richting (vanuit Antwerpen, richting Heerlen);
- De locatie mag niet hinderlijk zijn voor de aanwezige aanduidingsmast van McDonald's.

Voor Bastion Hotel gold primair het belang van de aanduidingsfunctie van deze mast. Daarbij heeft deze mast ook een reclamefunctie.

De plek voor de reclame/verwijsmast met de aanduiding “Bastion Hotel” is in de “Notitie grote reclamemasten” aangewezen als een mogelijke geschikte plek voor het plaatsen van grote reclamemasten.

Het gemeentelijk Reclamebeleid 2015 en het handboekdeel (tijdelijke) reclames is als bijlage bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gevoegd.

In artikel 2.2 onder b. van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, onderdeel Reclame, is een algemene criterium opgenomen dat er tussen reclame en de activiteiten in een pand of een bedrijfslocatie een functionele relatie moet zijn. Reclame op bedrijfs- of andere locatie mag niet verwijzen naar een elders gelegen bedrijf, tenzij voor een specifieke situatie middels een aparte beleidsregel anders is bepaald.

Op grond van het artikel 2.4.6 uit betreffende Beleidsnota is er een bevoegdheid om in het geval van bijzondere omstandigheden af te wijken van de beleidsrichtlijnen.

In onderhavig specifiek geval is hiervan gebruik gemaakt. Hieraan liggen ten grondslag onze overwegingen die hebben geleid tot de locatiekeuze voor het Bastionhotel (zie onderdeel locatiekeuze) alsmede het feit dat het aanvankelijk de bedoeling was dat er één grote reclame/verwijsmast zou worden opgericht waar zowel de McDonald's en het Bastionhotel hun reclame op zouden kunnen maken en dat partijen daartoe in overleg zijn getreden. Verder is relevant dat de locatie waar de mast van Bastion wordt opgericht voorkomt in de gemeentelijke “Notitie grote reclamemasten” en als zodanig ook als zoeklocatie/indicatieve locatie is aangeduid.

De ARK heeft weliswaar opgemerkt dat de keuze om twee masten mogelijk te maken wordt betreurd, doch daarbij heeft de ARK tevens de mast op de aangevraagde locatie en in de aangevraagde verschijningsvorm geaccordeerd.

Het reclamebeleid kent naast algemene criteria ook objectgericht en gebiedsgerichte criteria. De locatie van de mast, waarop het logo van Bastion zal worden geplaatst valt binnen het gebied “Het landschap en de stedelijke groengebieden”. De reclame/verwijsmast staat in stedelijke beplanting.

De mast van Bastion Hotel heeft op de betreffende locatie primair een verwijzings cq aanduidingsfunctie zoals deze ook geldt voor de mast van McDonald's. Er is geen sprake van een misleidende situatie hetgeen de gemeente mede baseert op het positief advies van Rijkswaterstaat.

De gemeente is daarom van mening dat onder deze bijzondere omstandigheden een zorgvuldige belangen afweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen van Bastion en McDonald's en de algemene belangen die de Beleidsnota wenst te beschermen wat betreft de kwaliteit van de bebouwde omgeving, de openbare ruimte en het landschap.

3. Er is sprake van een privaatrechtelijke belemmering. Uit de bij de ontwerpvergunning behorende tekening blijkt dat de reclamemast gedeeltelijk

wordt gerealiseerd op eigendom van McDonald's. Verder is de maatvoering van het reclameobject op de mast groter dan 9 x 9 meter en komt in elk geval gedeeltelijk boven het terrein van McDonald's te hangen. Ook hiervoor geeft McDonald's geen toestemming.

Deze situatie leidt volgens McDonald's tot schending van artikel 5:21 BW hetgeen leidt tot een evidente privaatrechtelijke belemmering, die aan vergunning verlening in de weg staat.

Reactie gemeente

De gemeente heeft een inmetingstekening van de erfscheiding (gekarteerde grens Kadaster) met haag en schutting laten maken.(zie bijlage) Hieruit is gebleken dat overschrijding van de eigendomsgrens niet aan de orde is, doch dat de schutting en de haag van McDonald's op gemeentelijke eigendom staan. Om te voorkomen dat onder schutting en haag gefundeerd moet worden, zijn door de gemachtigde van de aanvrager nieuwe tekeningen voor de plaatsing van mast met fundering gemaakt (zie bijlage tekeningnummer 815049, blad UO-112 en blad UO-113, d.d. 27-06-2018). Daarop wordt de mast met fundatie in noordwestelijke richting verschoven, zodanig dat de schutting en haag onaangeroerd kunnen blijven staan.

De mast met fundatie wordt niet op eigendom van McDonald's gerealiseerd.

Eveneens blijkt uit deze tekeningen dat het reclameobject niet boven het terrein van McDonald's komt te hangen.

In vergelijking met de tekening behorende bij de aanvraag ontwerp vergunning is de mast met reclameobject en fundatie circa 4,60 meter verschoven in noordwestelijke richting.

Op grond hiervan is dus geen sprake van een (mogelijk) privaatrechtelijke belemmering.

- 4. De vergunning leidt tot strijdigheid met de gemeentelijke Notitie Grote Reclamemasten. In die notitie is vastgelegd dat de voorkeur uitgaat naar "een combinatie van hoge elementen". In dit geval is daarvan geen sprake. Nota bene is tussen McDonald's en Bastion overleg gevoerd over gezamenlijke plaatsing op een mast, daar waar nu de verwijzingsmast van McDonald's staat. Een gezamenlijke mast past volledig in het gemeentelijk beleid. Helaas is Bastion om onduidelijke redenen afgehaakt bij het tot stand brengen van overeenkomst over plaatsing op één mast. Een en ander heeft ook geleid tot kritiek van de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, zie blad 12 van het ontwerpbesluit, "dat de stedenbouwkundige keuze is gemaakt om het plaatsen van meerdere masten mogelijk te maken".***

Reactie gemeente

De gemeente heeft in het kader van de voorbereiding van het plan voor het nieuwe hotel aan Bastion Hotel Groep en McDonald's Geleen gevraagd de mogelijkheid te onderzoeken naar een gezamenlijke mast.

Uit het feit dat de aanvraag voor een gezamenlijke mast is ingetrokken en een aanvraag is ingediend voor de aparte mast heeft de gemeente afgeleid dat genoemde ondernemingen helaas geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over een nieuw te plaatsen gezamenlijke mast.

In de "Notitie grote reclamemasten" is vastgelegd dat de voorkeur uitgaat naar "een combinatie van hoge elementen". Deze notitie sluit echter niet uit dat ook een separate mast geplaatst kan worden aan de andere kant van de Rijksweg Zuid/A76.

Resumerend verzoekt McDonald's om de vergunning voor de mast voor het Bastionhotel niet te verlenen.

Reactie gemeente

Gelet op de hiervoor aangegeven reactie op de zienswijzen van McDonald's is de gemeente van mening dat door de nieuwe mast de belangen voor McDonald's niet onevenredig worden geschaad.

E Zienswijze Burgemeester en wethouders van de gemeente Beek

De gemeente Beek stelt voorop dat men geen inhoudelijke bezwaren heeft tegen de uitbreidings- en verbouwingsplannen zelf van het Bastion hotel. Wel heeft de gemeente Beek inhoudelijke bezwaren tegen het oprichten van een nieuwe verwijsmast van bijna 45 meter.

De gemeente Beek verwacht dat het oprichten van een tweede verwijsmast bij de inwoners van Beek niet in goede aarde zal vallen. Niet alleen van de mast van McDonald's wordt lichthinder ervaren, maar ook de mast van het Bastion hotel zal tot hinder leiden.

Uit de stukken is nu niet op te maken hoe de lichthinder zal uitpakken voor de inwoners van de gemeente Beek. Feit is dat de verwijsmast van het Bastion hotel wordt verlicht. Men verwijst naar de ontwerpvergunning waarin staat dat deze verlichting voor omwonenden hinder kan veroorzaken.

Reactie gemeente

Wat betreft het aspect lichthinder merken wij in het algemeen op dat er geen meet- en onderzoeksverplichting voor de drijver van een inrichting geldt. Voor de vaststelling of er sprake is van hinder is geen universele definitie van het begrip lichthinder beschikbaar. Wel kunnen de Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt worden gehanteerd. Deze commissie heeft inmiddels aanbevelingen voltooid die de basis vormen voor regels die de overheid in AMVB's stelt aan lichthinder door reclameverlichting.

In het algemeen geldt dat lichthinder kan worden ervaren in de nachtperiode van 23.00 uur tot 07.00 uur.

In de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde opgenomen dat de lichtbron voorzien moet zijn van een dimmogelijkheid die gebruikt moet worden in de nachtperiode van 23.00 tot 7.00 uur. Uit het verrichte onderzoek naar de bestaande lichtmast en het nieuwe verlichte Bastion bord werd geconcludeerd dat de lichtsterkte van het Bastion reclamebord overdag voldoet, maar 's nachts gedimd moet worden om te voldoen aan de 'Richtlijn lichthinder' (januari 2017) van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV). In de nog op te nemen voorwaarde zullen de maximaal toegestane nachtelijke waarden voor de lichtsterkte en luminantie voor stedelijk gebied volgens deze richtlijn vermeld worden.

Slotconclusie Burgemeester en wethouders naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

De ingediende zienswijzen hebben er toe geleid dat aanvullende adviezen zijn uitgebracht en nadere onderzoeken zijn verricht.

Mede op grond hiervan zullen in de definitieve omgevingsvergunning voor zowel het hotel als de reclame/verwijsmast nog specifieke voorwaarden worden opgenomen. Dit betreffen zaken zoals die hiervoor zijn aangegeven onder de punten A1, A10, B2, D3 en E.

Bijlagen:

- 1. Bezonningsstudie Bastion Hotel Geleen, 12 juni 2018**
- 2. Fotomontagestudie Bastion Hotel Geleen, 15 juni 2018**
- 3. Situatietekeningen coördinaten reclamemast, 27 juni 2018**
- 4. Inmetingstekening grens eigendom McDonald's en gemeente**
- 5. Advies Brandweer EV Bastionhotel, 11 juli 2018**
- 6. Rapport verantwoording groepsrisico Bastion Hotel Geleen, 19 juli 2018**
- 7. Advies Themagroep Vrije Tijds Economie provincie Limburg 26 april 2017**
- 8. Overzicht alle ingediende zienswijzen**
- 9. Ontwerp omgevingsvergunning**
- 10. Verslag Bewonersbijeenkomst 29 augustus 2018**