

OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om17.0181

VERZONDEN 07 NOV 2018

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 24 april 2017 ontvingen wij van Bastion Hotel Groep BV, Mauritiuslaan 2, 3526 LD Utrecht een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw Bastion Hotel en reclamemast' op de locaties Rijksweg Zuid 301 en nabij toerit rijksweg A76 in Geleen. De kadastrale gegevens van deze locaties zijn: GLN00 E 01677, GLN00 E 01873, GLN00 E 01874, GLN00 E 01876, GLN00 E 01878, GLN00 E 01880 en GLN00 H 00996. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Besluit

1. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw Bastion Hotel' voor de volgende activiteiten:
 - het (ver)bouwen van een bouwwerk
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
 - het maken van handelsreclame
2. Wij schorten het besluit op de aanvraag voor het project 'nieuwbouw van een reclamemast' op voor de duur van 3 maanden nu de aanvrager daarmee heeft ingestemd.

Eventueel aan dit besluit gestelde voorwaarden en/of voorschriften zijn in de activiteitenlijst opgenomen. Deze activiteitenlijst maakt deel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

Wij bepalen met toepassing van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dat dit besluit, in afwijking van artikel 6.1, lid 2 van de Wabo, na bekendmaking terstond in werking treedt.

Motivering

Toelichting besluit

Het project heeft betrekking op de nieuwbouw van het Bastionhotel aan de achterzijde van het huidige hotel en het realiseren van een reclame/verwijsmast ter hoogte van de locatie A76/Rijksweg Zuid Geleen.

1. Voor de nieuwbouw van het hotel maakt de activiteitenlijst, de Ruimtelijke Onderbouwing en de overige bij dit besluit gewaarmerkte bescheiden onderdeel uit van het onderhavige besluit. Daarin is – naast het in dit besluit gestelde – onder meer de motivering opgenomen die het onderhavige besluit draagt.
2. Omdat er nog overleg plaatsvindt tussen Bastion en McDonald's over het realiseren van een gezamenlijke mast wordt nu – na overleg met en op verzoek van Bastion – het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor de bouw van een aparte mast voor Bastion aangehouden voor de duur van drie maanden met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, Algemene wet bestuursrecht (Awb).

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.

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 en de ontvangen aanvullingen op 25 april, op 12 en 22 mei, op 2 en 12 juni en op 5 en 22 september 2017, 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 27 september 2017 uitgenodigd om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens op 13 oktober 2017 ontvangen. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort. Daarna werd de aanvraag verder aangevuld op 16 november en 8 december 2017, op 15, 20 en 21 februari en op 6, 13 en 28 maart 2018. Na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn nog diverse bescheiden aangepast en ingediend naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen..

Melding Wet milieubeheer

Gelet op artikel 8.41a, lid 1, Wet milieubeheer (Wm) is vastgesteld dat een melding op grond van artikel 8.41, Wm is gedaan, zodat de aanvraag in behandeling kon worden genomen.

Zienswijzen en adviezen

Op 12 april 2018 hebben wij op www.officielebekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan waren om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 13 april 2018 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 20 brieven met zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in een aparte Nota van zienswijze besproken. Onze reactie op de zienswijzen is in deze nota nader weergegeven. Bedoelde nota moet als hier herhaald en ingelast worden beschouwd en maakt derhalve onderdeel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

Door de extra overleggen die zijn gevoerd met degenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit voor het nieuwe Bastionhotel met mast en de behandeling van het plan in twee afzonderlijke bijeenkomsten van de Ronde (raadscommissie), is geruime tijd verstreken tussen de terinsielegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het tijdstip waarop de omgevingsvergunning

kan worden verleend. (ruim een half jaar) Bastion heeft al in een eerder stadium in haar planning de funderingswerkzaamheden gepland in de maand november 2018 (planning start bouw is week 47), vóór aanvang winterperiode. Om dit werk te kunnen laten doorgaan hebben wij in dit besluit de bepaling opgenomen dat in dit bijzondere geval de omgevingsvergunning na bekendmaking terstond in werking treedt in plaats van zes weken na bekendmaking. De rechtsmiddelen staan hierbij nog steeds ter beschikking voor degene die zienswijzen hebben ingediend. Bouwen zonder een onherroepelijke omgevingsvergunning blijft wettelijk voor eigen risico van Bastion.

In het overleg van 22 oktober jl. heeft de wethouder de bewoners geïnformeerd dat op korte termijn gestart wordt met archeologisch onderzoek, het inrichten van het bouwterrein alsmede het aanbrengen van de fundering. De bewoners worden over de exacte werkzaamheden en tijdstippen hiervan nog in kennis gesteld.

Conclusie

De aanvraag voor de nieuwbouw van het hotel is per activiteit op basis van de Wabo beoordeeld aan de relevante criteria.

Deze criteria staan het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van het hotel niet in de weg. De tot deze conclusie leidende afwegingen zijn in de activiteitenlijst nader weergegeven.

Het besluit op de aanvraag voor de bouw van een reclamemast voor Bastion Hotel wordt voor de duur van 3 maanden opgeschort.

Bijgevoegde documenten

Bij deze vergunning behoren de volgende gewaarmerkte tekeningen en/of stukken:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 24-04-2017
- aanvraagformulier omgevingsvergunning betreffende reclame, wijziging ontvangen d.d. 13-03-2018
- rapportage kenmerk R001-1234469BSA-hgm-V01-NL, Bodemonderzoek Bastion hotel in Geleen, d.d. 01-12-2016
- rapportage Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, Bastionhotel Geleen, d.d. 26-10-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-100 -, Bastion Hotel Geleen, Situatie bestaand, d.d. 14-04-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-120 versie E, Bastion Hotel Geleen, Situatie nieuw, d.d. 08-03-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-121A versie C, Bastion Hotel Geleen, Situatie nieuw omgeving, d.d. 19-02-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-124 versie B, Vluchttrap begane grond, d.d. 08-03-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-200 versie B, Gevelaanzicht noord-west (voor), d.d. 07-12-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-201 versie B, Gevelaanzicht zuid-oost (achter), d.d. 07-12-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-202 versie B, Zijgevelaanzichten, d.d. 07-12-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-300 versie E, Begane grond P=0, d.d. 01-03-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-301 versie D, 1^e verdieping 5300+P, d.d. 19-02-2018

- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-302 versie E, 2^e – 7^e verdieping, 2^e = 8200+P / 3^e = 11100+P / 4^e = 14000+P / 5^e = 16900+P / 6^e = 19800+P / 7^e = 25600+P, d.d. 01-03-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-303 versie D, Dakverdieping, d.d. 19-02-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-400 versie D, Doorsnede A, d.d. 19-02-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-401 versie C, Doorsnede B en C, d.d. 19-02-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-500 versie B, Principedetails, d.d. 19-02-2018 bestaande uit 21 bladnummers: Detailoverzichten OV-501 en OV-502, Horizontale details H01 t/m H07 op blad OV-510-001 t/m OV-510-007 en Verticale details V01 t/m V10, V17 en V18 op blad OV-520-001 t/m OV-520-012
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-600 versie A, Indeling hotelkamer, d.d. 08-03-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-601 versie B, Indeling miva hotelkamer, d.d. 08-03-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-900 -, Bruto vloeroppervlak (BVO), d.d. 14-04-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-901 versie C, Gebruiksoppervlak (GO), d.d. 08-03-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-902 versie B (wijzigingsdatum C), Verblijfsgebied (VG), d.d. 08-03-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-903 versie B, Gebruiksfunctie (GF), d.d. 01-03-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-904 -, Brandscheidingen (BS), d.d. 14-04-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-905 versie B, Toegankelijkheid, d.d. 01-03-2018
- staat projectnr. 815049, Bastionhotel Geleen, Kleur- en Materiaalstaat Exterieur, d.d. 14-04-2017
- rapportage kenmerk R046643aa.00001.wv versie 02_001, Nieuwbouw Bastion Hotel Geleen, Beoordeling diverse aspecten Bouwbesluit (aanvraag omgevingsvergunning), d.d. 16-02-2018
- checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, ontvangen 13-10-2017
- rapportage kenmerk N001-125130FLN-V01, Hemelwater robuust inrichten Bastion hotel – Geleen, d.d. 30-05-2017
- rapportage rapportnr. Argo 156, versienr. 2, Archeologisch bureau- en booronderzoek locatie Bastionhotel Rijksweg Zuid 301 te Sittard-Geleen, d.d. februari 2018
- rapportage ref. R-815049-OV-001, Bastion Hotel te Geleen, Constructieve uitgangspunten, d.d. 14-04-2017
- rapportage ref. R-815049-OV-002_A, Bastion Hotel te Geleen, Gewichts- en stabiliteitsberekening, d.d. 18-05-2018
- rapportage opdracht nr. 116566, Uitbreiding Bastion Hotel, Beknopt funderingsadvies met sonderingen en boringen, d.d. 31-05-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. UO-C-P01 -, Palenplan, d.d. 08-05-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. UO-C-300 C, Fundering/Begane grond, d.d. 09-10-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. UO-C-301 B, 1^e verdieping, d.d. 09-10-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. UO-C-302 C, 2^e – 7^e verdieping, d.d. 09-10-2018

- tekening projectnr. 815049, tek.nr. UO-C-303 C, Dakvloer, d.d. 09-10-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. UO-C-304 A, Details begane grond, d.d. 17-08-2018
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. UO-C-305 A, Details verdiepingen, d.d. 17-08-2018
- overeenkomst versie 02012017 dossiernr. Om17.0181, Planschadeverhaals-overeenkomst, d.d. 22-11-2017
- besluit vvgb gemeenteraad, aanwijzen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist en het inwinnen van het gevoel van de verantwoordelijke raadscommissie, d.d. 07-10-2010
- rapportage AVIV, projectnr. 152949, Externe veiligheid Bastion hotel Geleen, d.d. 25-09-2015
- ontwerpbesluit, Ontwerp omgevingsvergunning, dossiernummer: Om17.0181, d.d. 09-04-2018
- overzicht alle zienswijzen, d.d. 24-05-2018
- studie Van Riezen & Partners, Bezonningsstudie Bastion Geleen, d.d. 12-06-2018
- fotomontages Lambert architecten, Bastion hotel Geleen, nieuwbouw gezien vanaf Jos Klijnenlaan, 14 bladzijden, d.d. 15-06-2018
- advies brandweer, kenmerk 2018.1080.0034, Advies brandweer nieuwbouw Bastion Hotel in het kader van externe veiligheid, d.d. 02-07-2018
- rapportage AVIV, projectnr. 183668, Verantwoording groepsrisico / Bastion Hotel Geleen, d.d. 19-07-2018
- programma van eisen Archeologenbureau Argo, projectnummer 025-18, PvE proefsleuven met optie van doorstart naar een opgraving, versie 3, d.d. 19-08-2018
- verslag Bewonersinformatiebijeenkomst Bastionhotel Geleen woensdagavond 29 augustus 2018
- aanvulling zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan nieuwbouw Bastion Hotel en reclamemast, d.d. 02-09-2018
- voorstel aan de Ronde, registratienummer: 2195252, inwinnen gevoel over de concept Nota van zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Bastionhotel Geleen, d.d. 07-09-2018
- notitie vervolgbespreking Bastionhotel Geleen in de Ronde van 11 oktober 2018
- rapportage, Externe Veiligheid Relatie tussen LPG-tankstation Rijksweg Zuid en nieuwbouw Bastionhotel, ontvangen d.d. 11-10-2018
- projectnr. 815049, indienlijst constructiebescheiden, d.d. 24-10-2018
- tekening projectnr. 900549, bladnr. BPI, Bouwplaatsinrichting (Verkeers- en bouwveiligheidsplan), d.d. 26-10-2018
- Nota van zienswijzen Omgevingsvergunning voor het project "nieuwbouw Bastion Hotel en reclame/verwijsmast" op de locaties Rijksweg Zuid 301 en nabij noordelijke toerit Rijksweg A76 in Geleen, d.d. 30-10-2018

Alle met dezelfde stempeldatum als dit besluit.

Beroep

Het besluit treedt na bekendmaking terstond in werking. Tegen het besluit kan tot zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend. Het indienen van een beroep schorst de werking van het besluit niet. Heeft u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Leges

De legeskosten voor het behandelen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning bedragen € 138.766,00.

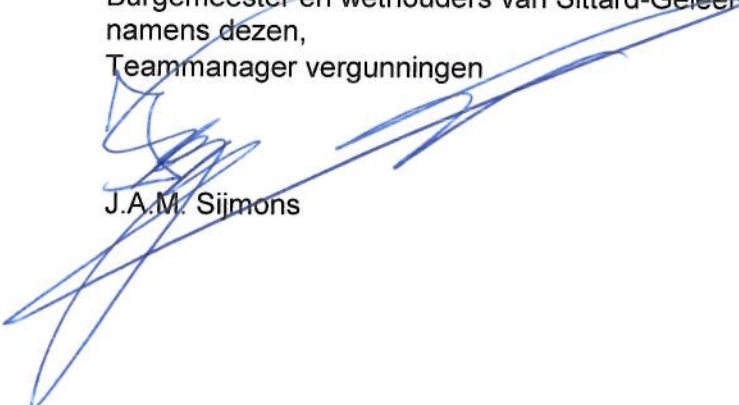
Voor de activiteit bouwen zijn de leges berekend aan de hand van de ambtelijk vastgestelde bouwkosten van € 4.100.000,00.

Wabo legesberekening overzicht		
Activiteit bouwen	€	136.440,00
Activiteit handelen in strijd met RO	€	1.762,00
Activiteit handelsreclame aanbrengen	€	289,60
Leges beoordeling archeologisch bodemonderzoek	€	162,20
Leges beoordeling bodemrapport	€	162,20
Publicatiekosten	€	150,00
Verrekening geheven leges schetsplan SP16.0245	€	-200,00
Totaalbedrag leges omgevingsvergunning		€ 138.766,00

Sittard-Geleen, 5 november 2018

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 5 november 2018 aan Bastion Hotel Groep BV, Mauritiusslaan 2, 3526 LD Utrecht voor het project 'nieuwbouw Bastion Hotel' op de locatie Rijksweg Zuid 301 in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 E 01677, GLN00 E 01873, GLN00 E 01874, GLN00 E 01876, GLN00 E 01878 en GLN00 E 01880:

1. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
2. het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. het maken van handelsreclame

1. 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 de bestemmingsplannen 'Geleen-Zuid' en 'Bedrijventerrein Krawinkel'.

- Artikel 11.1.1 Geleen-Zuid Het bouwplan voor de bouw van het hotel is in strijd met de bestemming 'Sport- en speelvoorzieningen'. Een hotel past niet binnen de doeleindenomschrijving voor deze bestemming.
- Artikel 11.2 Geleen-Zuid Bouwen van een hotel is strijdig met de regels onder 'bouwen', omdat niet ten dienste van de doeleinden en tevens buiten de bouwvlakken gebouwd wordt. Terzijde is nog te vermelden dat binnen de bouwvlakken (zowel voor de bestemming 'Sport- en speelvoorzieningen' als voor de naast gelegen bestemming 'Horeca' slechts een goothoogte toegestaan is van maximaal 6 meter.
- Artikel 7.1, 7.2 Bedr. Krawinkel Horeca is ter plaatse toegestaan als categorie 1 horeca. De reclamemast 'Bastion Hotel' heeft betrekking op categorie 2 horeca.
De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- Artikel 20.5 Bedr. ter. Krawinkel Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 50-100 m' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de veiligheid en een goede doorstroming van het verkeer. Bouwen in afwijking hiervan is niet toegestaan. Wij kunnen een omgevingsvergunning in afwijking hiervan verlenen nadat wij daarover een advies hebben ingewonnen van Rijkswaterstaat Directie Limburg.

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 11.1.1 en 11.2 van het bestemmingsplan 'Geleen-Zuid' en de regels uit artikel 7.1, 7.2 en 20.5 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Krawinkel'.

Motivering

Gelet op artikel 2.10 eerste lid 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.

Wij hebben onderzocht of in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan dit plan kan worden meegewerkt.

Het plan voldoet aan de van belang zijnde criteria:

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

Ad 1. Geldend beleid

- Met betrekking tot het overheidsbeleid verwijzen wij naar het beleidskader in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing (gewijzigd 26 oktober 2018).

Ad 2. Belangen directe burens

- Nu de reclame/verwijsmast buiten behandeling wordt gelaten, zijn de belangen van de directe burens van de beoogde locatie nu niet aan de orde.
- Voor de overige belangen van de directe burens van het hotel verwijzen wij naar de milieu- en omgevingsaspecten uit de ruimtelijke onderbouwing, de gevolgen voor het woonmilieu als vermeld onder Ad 3, de voorwaarden welke zijn vermeld bij de betreffende activiteiten behorende bij dit besluit en de diverse gewaarmerkte bijlagen.

Ad 3. Gevolgen voor het woonmilieu

- Aanvullend op de ruimtelijke onderbouwing is op te merken dat de dichtsbij gelegen woningen op circa 120 m van het hotel liggen. Op deze afstand worden geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu verwacht. Op 22 oktober jl. heeft wethouder Pieter Meekels nog een overleg gehad met een afvaardiging van de bewoners uit de Jos Klijnenlaan die een zienswijze hebben ingediend tegen de bouw van het nieuwe hotel. De betreffende bewoners hebben met name moeite met de hoogte van het hotel. (plint met 7 verdiepingen, totaal 8 bouwlagen, bouwhoogte ca. 29,5 meter) In dit overleg heeft de wethouder mede aan de hand van de verdiepingsnotitie en de notitie over de veiligheidsaspecten van het LPG-tankstation de consequenties aangegeven bij het verschuiven van het hotel in zuidelijke richting verder af van

de woningen aan de Jos Klijnenlaan. (totaal 11 woningen, liggen momenteel op een afstand van ongeveer 120 meter t.o.v. de geplande nieuwbouw)
Gelet op de veiligheidsaspecten en de grote (financiële) schade die Bastion lijdt bij het verschuiven van de bouwlocatie, blijft de huidige locatie en aantal bouwlagen ongewijzigd. Bij deze afweging zijn ook meegenomen de (beperkte) effecten die de nieuwbouw heeft op de aspecten privacy, schaduwwerking, uitzicht en verkeer (geluid) op de bestaande woningen gelegen aan de parallelweg van de Jos Klijnenlaan.
Met de bewoners is met name ook gesproken over de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid. Voor de verkeersveiligheid is een verkeersplan (bouwveiligheidsplan) opgesteld dat als gewaarmerkte bijlage aan dit besluit is toegevoegd (tekening projectnr. 900549, bladnr. BPI, d.d. 26-10-2018). Deze aspecten zullen de komende tijd opgepakt worden waarbij met name ook extra aandacht naar handhaving zal uitgaan.

Ad 4. Stedenbouwkundig beeld en ruimtelijke kwaliteit

Wij verwijzen voor deze aspecten van het hotel naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing en onderdeel 2 van de notitie vervolgbespreking Bastionhotel Geleen in de Ronde van 11 oktober 2018 voor wat betreft de bouwhoogte en de locatie.

Het bouwplan gaat uit van een gebouw met 7 lagen aan kamers boven een hogere begane grond. Het gebouw markeert de entree aan de zuidzijde van de kern van Geleen. De woningen liggen op 120 meter afstand en verder. In de omgeving van de Jos Klijnenlaan bevinden zich meerdere hoge en hogere gebouwen. Dit neemt niet weg dat bij de inpassing van het nieuwe hotelgebouw de maat van de buitenruimte en de omgeving van belang is. Door het hotel achter op het perceel te positioneren, wordt de hoogte als minder afwijkend ervaren. Komende vanuit het zuiden of westen heeft het gebouw ten opzichte van de ruimte de juiste verhoudingen en opbouw. Vanuit de woningen op 120 meter afstand is vanuit noordelijke richting de kopgevel van het gebouw te zien, waarbij de verhouding tussen hoogte en breedte van de bebouwing enerzijds en afstand tot de woningen anderzijds acceptabel wordt bevonden.

Het aspect privacy (zicht vanuit de kopgevelramen van het hotel naar de woningen) wordt middels een voorwaarde (a) bij dit besluit gewaarborgd.

Het aantal bouwlagen is afgestemd op de benodigde ruimte in de plint van het gebouw en het operationeel ideaal aantal kamers per bouwlaag bij een totaal van circa 90 hotelkamers.

Wij vinden het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.

Ad 5. Parkeren

De parkeerbehoefte en de parkeernorm zijn toegelicht in hoofdstuk 4 van de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Op de bij dit besluit behorende tekeningen is het parkeren overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing en de op basis van de Bouwverordening Sittard-Geleen geldende Nota Parkeernormen Sittard-Geleen uitgewerkt. Daarmee voldoet het plan aan de betreffende parkeernormen.

Conclusie

- De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing die deel uit maakt van dit besluit (rapportage Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van

omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, Bastionhotel Geleen, d.d. 26-10-2018).

Archeologie

In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 500 m² er een archeologische onderzoeksplicht geldt. Bij de bouw van het hotel en de aanleg van de infiltratievoorzieningen wordt deze grens overschreden. Aanvullend is daarom een archeologisch bureau- en booronderzoek voor de locatie van het hotel ingediend en als bijlage bij dit besluit gevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat de hoge verwachtingswaarde voor een deel van het plangebied gehandhaafd dient te worden.

Een vervolgonderzoek middels een proefsleuvenonderzoek in een deel van het plangebied (fase 1, deelgebied nieuwbouw) is uitgevoerd op 23 en 24 oktober 2018. Dit archeologisch proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd middels de aanleg van de proefsleuven 1, 2 en 5, zoals aangeduid in het daartoe vooraf vastgestelde Programma van Eisen (PvE). Ondanks het nog nagenoeg intacte oorspronkelijke bodemprofiel (radebrikgrond in löss) zijn er geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen. Enkel in put 1 bevonden zich een drietal recente antropogene sporen (verstoringen) waaronder een smalle kabelsleuf in het aangelegde vlak in de top van de Bt-horizont. Wij geven derhalve het betreffende terreindeel vrij voor de geplande nieuwbouwwerkzaamheden.

Er dient nog een eindrapport opgesteld te worden inclusief advies voor het al dan niet uitvoeren van vervolgonderzoek ter plaatse van het nog bebouwde terreindeel (doorstart fase 2) zoals gevraagd in het PvE. Wij nemen dit advies over.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend voordat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Voor dit project is daarvoor artikel 6.5 van het Bor van toepassing. De raad heeft in zijn vergadering van 7 oktober 2010 een lijst van categorieën van gevallen aangewezen waarvoor in het kader van de Wabo geen verklaring van geen bedenkingen is vereist bij strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening. Het voorliggende bouwplan voor het bouwen van een hotel en een reclamemast hebben wij aangemerkt als een geval als bedoeld onder c. respectievelijk e. van deze lijst vermeld, te weten onder c. 'het bouwen van kantoren, winkels, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, categorie 1- en 2-bedrijven, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, met daaraan inherente voorzieningen' en onder e. 'het bouwen van zend- of reclamemasten, voorzover deze niet vergunningvrij zijn'.

Indien meer dan 5 zienswijzen zijn ingediend dient het college op basis van het raadsdelegatiebesluit van 7 oktober 2010 het gevoel van de raadscommissie (thans de Ronde) in te winnen en de reactie van de Ronde mee te nemen bij de besluitvorming over de aangevraagde omgevingsvergunning.

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn 20 schriftelijke zienswijzen ingediend. Het ontwerpbesluit is behandeld in de Ronde van 27 september en 11 oktober 2018.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project voor de nieuwbouw van het hotel passend in een goede ruimtelijke ordening.

Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het 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.

Voorwaarden

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

- a. Ter waarborg van zoveel mogelijk privacy voor de bewoners dienen de ramen in de noordelijke zijgevel van het beddenhuis van het hotel te worden uitgevoerd in vast glas en afgeplakt met een melkwhite folie of in vast ondoorzichtig wit melkglas.
- b. Bij de realisatie van het bouwplan dienen op het gebied van de verkeersveiligheid alle zaken meegenomen te worden, zoals deze staan beschreven in de betreffende verdiepingsnotitie (notitie vervolgbespreking) die is besproken in de Ronde van 11 oktober 2018 en is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening met projectnr. 900549, bladnr. BPI, Bouwplaatsinrichting (Verkeersplan), d.d. 26-10-2018
- c. Ter plaatse van de begane grond dient in de achtergevel (oostgevel) een extra nooduitgang te worden aangebracht om het gebouw aan de veilige zijde te kunnen verlaten bij een externe calamiteit.
- d. Aan de voorzijde van het hotel (westgevel) dienen de gevelkozijnen voorzien te worden van een glasfolie waardoor het verspreiden van glassplinters bij een externe calamiteit wordt tegengegaan.
- e. In het hotel dient een voorziening aangebracht te worden, waardoor het mechanisch ventilatiesysteem van het gebouw centraal uitgeschakeld kan worden bij een externe calamiteit.
- f. In verband met de archeologische onderzoeksplicht dient er nog een eindrapport opgesteld te worden inclusief een advies voor het al dan niet uitvoeren van vervolgonderzoek ter plaatse van het nog bebouwde terreindeel (doorstart fase 2), zoals gevraagd wordt in het PVE.

2. 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 voor de nieuwbouw van het hotel is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Geleen-Zuid' en 'Bedrijventerrein Krawinkel'. Ons college maakt, op grond van artikel 2.12 van de Wabo, van de mogelijkheid gebruik voor deze activiteit niettemin vergunning te verlenen.

Bouwverordening en parkeren

Overeenkomstig artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Sittard-Geleen en de geldende vastgestelde Nota Parkeernormen Sittard-Geleen, voldoet het bouwplan aan de voorschriften met betrekking tot parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Bouwverordening en bodemonderzoek

Wij hebben het bij de aanvraag ingediende onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 2.1.5 van de Bouwverordening Sittard-Geleen beoordeeld. Op grond van de gegevens van dit onderzoek bestaat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar ten aanzien van het bouwplan.

In de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing wordt met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit een zelfde conclusie getrokken. De milieuhygiënische kwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling van een hotel.

Bouwbesluit 2012

De aanvraag voor de bouw van het hotel is niet strijdig met de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De aanvraag voldoet onder voorwaarden aan deze voorschriften.

Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012

Tevens is er op basis van gelijkwaardigheid aangetoond dat de bouw van het hotel voldoet aan de veiligheidseisen van afdeling 2.5 en de bruikbaarheidseisen van afdeling 4.3 van het Bouwbesluit 2012. Bij de aanvraag is in voldoende mate aangetoond dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de bordesafmetingen van de vluchtrap en de afmetingen van de integraal toegankelijke bad- en toiletruimten van de logiesfunctie. In artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 is namelijk bepaald dat aan een in het tweede tot en met het zevende hoofdstuk van het Bouwbesluit 2012 gestelde eis niet hoeft te worden voldaan, voorzover anders dan door

toepassing van dat voorschrift het bouwwerk of het betrokken gedeelte daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt, als is beoogd met het betrokken voorschrift. Er zijn gegevens aangereikt waaruit blijkt dat de vluchttrap en de integraal toegankelijke bad- en toiletruimten op basis van gelijkwaardigheid voldoen aan het Bouwbesluit.

Welstand

Wij hebben de aanvraag om omgevingsvergunning ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Als schetsplan werd het plan eerder op 20 december 2016 en op 14 maart 2017 door deze commissie beoordeeld. De adviezen voor de aanvraag om omgevingsvergunning van de ARK luiden respectievelijk als volgt.

Advies ARK van 9 mei 2017

Advies:

Het plan is niet akkoord.

Verslag:

Beoordeeld is het ontwerpboek met datum 13 april 2017.

- Korte beschrijving plan:

Aan de orde is een schetsplan voor het realiseren van een nieuw Bastionhotel. Het basement en het trappenhuis c.q. liftkoker worden in een donkergrijze baksteen uitgevoerd. Voor het overige wordt een rode baksteen toegepast. Kozijnen en entree zijn donkergrijs. Het basement kent aan de entreezijde over vrijwel de gehele breedte een luifel die voorbij de rechter zijgevel steekt. De gevelopeningen zijn in een strakke ritmiek ontworpen. De omgeving kenmerkt zich door een diversiteit aan functies, gebouwen en bijbehorende architectuurstijlen. Het schetsplan is reeds eerder behandeld in de vergadering van 20 december 2016 en toen qua hoofdpzet akkoord bevonden met de opmerking dat de toen nog geprononceerd ontworpen bovenverdieping een zekere horizontale disbalans oproept in het voor het overige eenvoudige ontwerp. De commissie heeft toen dan ook geadviseerd deze expliciete bekroning te laten vervallen. Daarnaast is afgesproken dat er nog informatie zou worden overgelegd ten aanzien van de inrichting van het aanliggende terrein, in het bijzonder ten aanzien van de overbrugging van de hoogteverschillen mede in relatie tot de entrees. Bij de behandeling op 14 maart 2017 stelde de commissie vast dat in het aangepaste ontwerp de gevelbekroning in de vorm van een apart vormgegeven bovenste laag is komen te vervallen en een gevelbeëindiging nu geheel ontbrak. Het gebouw miste daardoor gevoelsmatig een beëindiging. Dit zou bijvoorbeeld heel goed kunnen worden opgelost door middel van een bescheiden overstek / kroonlijst.

Wat betreft de toegankelijkheid van de entrees in relatie tot de hoogteverschillen in het aangrenzende terrein is gekozen voor een tweetal hellingbanen die door middel van een muurtje aan het directe zicht worden onttrokken. Voor het overige zullen parkeerplaatsen worden vervangen door groenaanplant, mede ten behoeve van de infiltratie. De commissie was akkoord met die oplossingen. Voor wat betreft de reclame-uitingen is herhaald dat losse letters bovenop de dakrand of overeenkomstige bouwdelen niet passen binnen het gemeentelijke reclamebeleid. Verticale belettering tegen de gevel aan was bespreekbaar mits passend bij het gevelbeeld. Voor een definitief advies moest het plan samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details in de

fase aanvraag omgevingsvergunning ter beoordeling terug naar de commissie waarbij expliciet aandacht is gevraagd voor een bescheiden gevelbeëindiging.

- *Motivering / conclusie:*

In voorliggend plan is het gebouw een verdieping lager uitgevoerd en met één travee verlengd. Het gebouw heeft nu geen gevelbeëindiging maar is voorzien van een iets forsere dakrand, in de vorm van een prefab afdekband, die wordt ondersteund door gemetselde consoles. De commissie gaat niet akkoord met het voorstel omdat zij van mening blijft dat het gebouwonwerp om een duidelijke gevelbeëindiging vraagt. Dit in de vorm van een slank vormgegeven luifelrand met daarboven een terug liggende rand/opstand, beiden in een grijze kleurstelling, zoals dit in het op 14 maart behandelde plan te zien is. Wat dit laatste betreft wordt met de luifelrand met opstand bedoeld het deel dat is gelegen boven de in een donkere kleur uitgevoerde bouwlaag.

Advies ARK van 5 december 2017

Betreft: Nieuwbouw Bastion hotel en plaatsen reclamemast
Beoordeelde stukken: De tekeningen met de aanduiding OV-200, OV-201, OV-202, en S07a Reclamemast (voorblad) voorzien van stempel behandeling ARK.
Behandeling: 4e
Plan toelichting: Door dhr. Lambert namens de initiatiefnemer.

De reclame is verplaatst van de dakrand naar de gevel. Daarnaast wordt de reclamezuil besproken. Tevens geeft hij aan dat het noodtrappenhuis op de tekening niet juist is uitgevoerd. Dit moet worden aangepast. Hiervoor volgt een aangepaste tekening. Daarnaast licht dhr. Lambert de keuze voor de reclamemast toe.

Advies 2e behandeling op 14 maart 2017:

De commissie stelt vast dat in het aangepaste ontwerp de expliciete gevelbekroning weliswaar is komen te vervallen, maar dat een gevelbeëindiging nu geheel ontbreekt. Het gebouw mist daardoor gevoelsmatig een beëindiging. Dit zou bijvoorbeeld heel goed kunnen worden opgelost door middel van een bescheiden overstek / kroonlijst.

Wat betreft de toegankelijkheid van de entrees in relatie tot de hoogteverschillen in het aangrenzende terrein heeft ontwerper gekozen voor een tweetal hellingbanen die door middel van een muurtje aan het directe zicht worden onttrokken. Voor het overige zullen parkeerplaatsen worden vervangen door groenaanplant, mede ten behoeve van de infiltratie.

Voor wat betreft de reclame-uitingen herhaalt de commissie haar advies dat losse letters bovenop de dakrand of overeenkomstige bouwdelen niet passen binnen het gemeentelijke reclamebeleid. Verticale belettering tegen de gevel aan is wel bespreekbaar mits passend bij het gevelbeeld.

Wanneer alles in overweging wordt genomen voldoet het schetsplan qua hoofdopzet. Voor een definitief advies moet het plan samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details in de fase aanvraag omgevingsvergunning ter beoordeling terug naar de commissie waarbij expliciet aandacht is besteed aan een bescheiden gevelbeëindiging.

Beoordeling en advies:

De reclames op het gebouw: deze zijn akkoord, mits de maatvoering van de reclame op de 'toren' en op de voorgevel kleiner wordt uitgevoerd passend bij de gevel. Daardoor wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

De reclamemast: is akkoord. De commissie betreurt dat de stedenbouwkundige keus is gemaakt om het plaatsen van meerdere masten mogelijk te maken. Dit schept een onrustig beeld. Het verdient overweging om het beleid ten aanzien van reclamemasten te herzien om te voorkomen dat er een woud aan masten ontstaat. Dat leidt namelijk tot verloedering van het beeld van de openbare ruimte.

Advies ARK van 16 januari 2018

<i>Betreft:</i>	<i>Bouw Bastionhotel</i>
<i>Beoordeelde stukken:</i>	<i>De tekeningen gedateerd 7/12/2017 met stempel behandeling ARK.</i>
<i>Behandeling:</i>	<i>5e</i>
<i>Plan toelichting:</i>	<i>Nee</i>

Advies behandeling 5 december 2017:

De reclame's op het gebouw: deze zijn akkoord, mits de maatvoering van de reclame op de 'toren' en op de voorgevel kleiner wordt uitgevoerd passend bij de gevel. Daardoor wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

Beoordeling en advies:

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Aan alle voorwaarden die bij de eerdere behandelingen van het plan zijn gesteld is voldaan. De laatste puntjes op de spreekwoordelijke 'i' zijn in de laatste planversie gezet door de reclame op de toren te verkleinen. Samengevat voldoet het gebouwwontwerp alsmede de additionele voorzieningen ten behoeve van reclamevoering aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De Bouwverordening Sittard-Geleen en het Bouwbesluit, met toepassing van de gelijkwaardigheidsbepaling, staan het verlenen van de vergunning niet in de weg. Ook het ter plaatse geldende bestemmingsplan verzet zich niet tegen het verlenen van de vergunning nu de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Tot slot voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons op het advies van de ARK van 16 januari 2018.

Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het (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. Zo spoedig mogelijk, maar minimaal drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies de bijbehorende statische berekeningen en tekeningen overleggen, overeenkomstig afdeling 2.1 van het Bouwbesluit 2012 en volgens artikel 4.7 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.7, lid 1a van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Met het vervaardigen van de betreffende constructies mag niet worden begonnen voordat deze berekeningen en tekeningen door het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn goedgekeurd.

2. De toevoeren van verbrandingslucht voor de gashaard en het verbrandingstoestel in de technische ruimte nader uitwerken en aanvullend indienen, overeenkomstig afdeling 3.8 van het Bouwbesluit 2012.
3. De gebruiksfuncties op de begane grond zijn gewijzigd door een deel van de bijeenkomstfunctie te wijzigen in logiesfunctie. De EPC-berekening dient hierop nog aangepast te worden (deel rekenzone bijeenkomstfunctie gewijzigd naar logiesfunctie), overeenkomstig afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012.
4. Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw en op het verhard terreingedeelte valt, moet op eigen terrein blijven. Er dient een grond- en infiltratie-onderzoek ingediend te worden met een berekening met leeglooptijd van de voorziening in maximaal 24 uur. Er is een opvang/buffer nodig van 45 mm per m² afstromend oppervlak. Overloop op de vuilwataansluiting (VWA) is niet toegestaan. Er dient aangetoond te worden waar het hemelwater naar toe loopt bij tekortschieten van het opvangsysteem. Er dienen geen bomen op het krattenveld geprojecteerd te worden. Er dient nog een dwarsprofiel met vormgeving en diepte van de voorziening ingediend te worden. Het krattenveld dient een zandvang en inspectiemogelijkheid te hebben. De bestaande vuilwataansluiting dient gecontroleerd te worden op hoogteligging. Op de erfgrans (minimaal 0.50 m 'erbinnen' of andere logische positie) dient een nieuw ontpoppingstuk in de VWA-leiding te worden geplaatst. Met de realisatie van de daarvoor aan te brengen voorzieningen voor afvoer van hemelwater mag niet worden begonnen alvorens de hiervoor te maken tekeningen en berekeningen (inhoud, uitvoering, zand- en bladvang, etc.) bij het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente zijn ingediend en door deze zijn goedgekeurd, overeenkomstig artikel 6.18 lid 4b van het Bouwbesluit 2012.
5. Het hemelwater dat op het dakoppervlak van het nieuwe gebouw en op het verhard terreingedeelte valt, moet op eigen terrein verwerkt worden. De vergunninghouder dient op elk moment aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente te kunnen aantonen dat de genoemde voorzieningen 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.
6. Het Programma van Eisen (PvE) ten behoeve van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie overeenkomstig afdeling 6.5 en 6.6 van het Bouwbesluit 2012, dient ter goedkeuring aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente te worden overgelegd. Hieruit dient ook te blijken of er sprake is van een 24-uurs bemande receptie of een doormelding naar de alarmcentrale van de regionale brandweer. Met de aanleg van deze installaties mag niet eerder worden begonnen dan nadat het PvE is goedgekeurd.
7. De afstand tussen een bluswatervoorziening en een brandweeringang is ten hoogste 40 meter, overeenkomstig artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Deze afstand is meer dan 40 meter volgens de ingediende bescheiden. De initiatiefnemer van de nieuwbouw dient op eigen terrein een bluswatervoorziening te realiseren, danwel via de Waterleiding Maatschappij Limburg (WML) zorg te dragen voor het doortrekken van de bluswatervoorziening tot op een afstand van ten hoogste 40 meter van een brandweeringang.
8. 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, overeenkomstig artikel 7.12 van het Bouwbesluit 2012. Dit geldt niet voor een vluchtroute in een logiesverblijf.

9. De gelijkwaardige oplossingen als vermeld onder 'gelijkwaardigheid' in dit besluit dienen bij het gebruik van het bouwwerk in stand gehouden te worden, overeenkomstig artikel 1.3 lid 2 van het Bouwbesluit 2012.
10. De uitvoering van de bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. De te treffen maatregelen dienen vastgelegd te worden in een bouwveiligheidsplan dat ter goedkeuring aan het bouw- en woningtoezicht van deze gemeente dient te worden overgelegd, overeenkomstig artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
11. Met de start van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouw- en woningtoezicht de op de tekeningen aangegeven peilhoogte in het werk heeft goedgekeurd.

3. HET MAKEN VAN HANDELSRECLAME

Inleiding

In artikel 2.18 van de Wabo is aangegeven dat een vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd op gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Toelichting

De weigeringsgronden staan beschreven in artikel 4:15 lid 5 van de Algemene Plaatselijke Verordening Sittard-Geleen (APV). De vergunning kan worden geweigerd als door het aanbrengen van de handelsreclame de verkeersveiligheid in gevaar komt. Of als dit overlast veroorzaakt voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak. Ook als de handelsreclame waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan redelijke eisen van welstand kan de vergunning worden geweigerd.

Hinder

De gevelbelettering wordt verlicht. Verlichting van deze teksten kan voor omwonenden hinder veroorzaken. Deze mogelijke lichthinder kan gereguleerd worden op grond van de zorgplicht uit het Activiteitenbesluit. Er geldt geen meet- en onderzoeksverplichting voor de exploitant van een inrichting. 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. De Commissie Lichthinder stelt richtlijnen op ter voorkoming van lichthinder. Deze commissie heeft inmiddels een viertal aanbevelingen voltooid die de basis vormen voor regels die de overheid in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) stelt aan lichthinder rond verlichte sportvelden, lichthinder door terreinverlichting, lichthinder door aanstraling van gebouwen en objecten buiten en lichthinder door reclameverlichting. De overheid heeft de plicht om te zorgen dat er geen overlast ontstaat. Er geldt echter geen onderzoeksplicht vooraf. De verlichting mag niet verblindend zijn.

Welstand

Wij hebben de aanvraag om omgevingsvergunning ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Voor de volledige adviezen zie de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk'. De adviezen voor de aanvraag om omgevingsvergunning van de ARK voor het deel van de reclamevoering op de gevels van het hotel luiden als volgt.

Advies ARK van 9 mei 2017

Advies:

Het plan is niet akkoord.

Verslag:

Beoordeeld is het ontwerpboek met datum 13 april 2017.

(.....). Voor wat betreft de reclame-uitingen is herhaald dat losse letters bovenop de dakrand of overeenkomstige bouwdelen niet passen binnen het gemeentelijke reclamebeleid. Verticale belettering tegen de gevel aan was bespreekbaar mits passend

bij het gevelbeeld. Voor een definitief advies moest het plan samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details in de fase aanvraag omgevingsvergunning ter beoordeling terug naar de commissie waarbij expliciet aandacht is gevraagd voor een bescheiden gevelbeëindiging. (.....).

- *Motivering / conclusie:*

In voorliggend plan is het gebouw een verdieping lager uitgevoerd en met één travee verlengd. Het gebouw heeft nu geen gevelbeëindiging maar is voorzien van een iets forsere dakrand, in de vorm van een prefab afdekband, die wordt ondersteund door gemetselde consoles. De commissie gaat niet akkoord met het voorstel omdat zij van mening blijft dat het gebouwwontwerp om een duidelijke gevelbeëindiging vraagt. Dit in de vorm van een slank vormgegeven luifelrand met daarboven een terug liggende rand/opstand, beiden in een grijze kleurstelling, zoals dit in het op 14 maart behandelde plan te zien is. Wat dit laatste betreft wordt met de luifelrand met opstand bedoeld het deel dat is gelegen boven de in een donkere kleur uitgevoerde bouwlaag.

Advies ARK van 5 december 2017

Betreft: Nieuwbouw Bastion hotel en plaatsen reclamemast
Beoordeelde stukken: De tekeningen met de aanduiding OV-200, OV-201, OV-202, en S07a Reclamemast (voorblad) voorzien van stempel behandeling ARK.
Behandeling: 4e
Plan toelichting: Door dhr. Lambert namens de initiatiefnemer.

De reclame is verplaatst van de dakrand naar de gevel. (.....). Tevens geeft hij aan dat het noodtrappenhuis op de tekening niet juist is uitgevoerd. Dit moet worden aangepast. Hiervoor volgt een aangepaste tekening. (.....)

Advies 2e behandeling op 14 maart 2017:

(.....). Voor wat betreft de reclame-uitingen herhaalt de commissie haar advies, dat losse letters bovenop de dakrand of overeenkomstige bouwdelen niet passen binnen het gemeentelijke reclamebeleid. Verticale belettering tegen de gevel aan is wel bespreekbaar mits passend bij het gevelbeeld.

Wanneer alles in overweging wordt genomen voldoet het schetsplan qua hoofdopzet. Voor een definitief advies moet het plan samen met een overzicht van materialen, kleuren en vormbepalende details in de fase aanvraag omgevingsvergunning ter beoordeling terug naar de commissie waarbij expliciet aandacht is besteed aan een bescheiden gevelbeëindiging.

Beoordeling en advies:

De reclames op het gebouw: deze zijn akkoord, mits de maatvoering van de reclame op de 'toren' en op de voorgevel kleiner wordt uitgevoerd passend bij de gevel. Daardoor wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. (.....).

Advies ARK van 16 januari 2018

Betreft: Bouw Bastionhotel
Beoordeelde stukken: De tekeningen gedateerd 7/12/2017 met stempel behandeling ARK.
Behandeling: 5e

Plan toelichting:

Nee

Advies behandeling 5 december 2017:

De reclames op het gebouw: deze zijn akkoord, mits de maatvoering van de reclame op de 'toren' en op de voorgevel kleiner wordt uitgevoerd passend bij de gevel. Daardoor wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. (.....).

Beoordeling en advies:

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Aan alle voorwaarden die bij de eerdere behandelingen van het plan zijn gesteld is voldaan. De laatste puntjes op de spreekwoordelijke 'T' zijn in de laatste planversie gezet door de reclame op de toren te verkleinen. Samengevat voldoet het gebouwwontwerp alsmede de additionele voorzieningen ten behoeve van reclamevoering aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De verkeersveiligheid komt door het aanbrengen van de handelsreclame niet in gevaar. Ook wordt geen overlast veroorzaakt voor gebruikers van een in de nabijheid gelegen onroerende zaak. De reclame-uitingen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wij baseren ons hierbij op het advies van de ARK van 16 januari 2018. Zodoende kan de gevraagde vergunning voor de activiteit 'het maken van handelsreclame' 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 maken van handelsreclame' onder de volgende voorwaarde:

- Indien na realisering van de handelsreclames sprake is van lichthinder, dient hiernaar onderzoek te worden verricht om mogelijke lichthinder op grond van de zorgplicht uit het Activiteitenbesluit te reguleren.