

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

dossiernummer: Om17.0181

BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SITTARD-GELEEN

Aanvraag

Op 24 april 2017 ontvingen wij van Bastion Hotel Groep BV, Mauritiusslaan 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 00338, GLN00 E 01597, GLN00 E 01677, GLN00 E 01827 en GLN00 H 00996. De aanvraag kan worden ingezien via het Omgevingsloket online onder nummer 2851255. Onze beslissing op deze aanvraag luidt als volgt.

Ontwerpbesluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het project 'nieuwbouw Bastion Hotel en reclamemast' voor de volgende activiteiten:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het (ver)bouwen van een bouwwerk
- het maken van handelsreclame

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

Motivering

Algemeen

De artikelen 2.10 tot en met artikel 2.20a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevatten per activiteit de gronden op basis waarvan een vergunning kan (en in voorkomende gevallen dan ook moet) worden verleend of geweigerd.

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 wij er 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.

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.officiëlebe bekendmakingen.nl bekend gemaakt dat wij van plan zijn om voor dit project de vergunning te verlenen. Vanaf 13 april 2018 ligt de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zes weken voor iedereen ter inzage. In die zes weken kan iedereen zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit bij ons college kenbaar maken.

Conclusie

De aanvraag is per activiteit op basis van de Wabo beoordeeld aan de relevante criteria. Deze criteria staan het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning niet in de weg. De tot deze conclusie leidende afwegingen zijn in de activiteitenlijst nader weergegeven.

Bijgevoegde documenten

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 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 kenmerk _Toc493668149, Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, Bastionhotel Geleen, d.d. 20-09-2017
- rapportage S07a, Bastion hotel Geleen, Reclamemast, fotomontage, d.d. 29-09-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-100 -, Bastion Hotel Geleen, Situatie bestaand, d.d. 14-04-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-110 -, Bastion Hotel Geleen, Situatie bouwfase, 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-123A wijziging A, Overzicht mast, 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 B (wijzigingsdatum 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
- staat projectnr. 815049, Bastionhotel Geleen, Kleur- en Materiaalstaat Reclamemast, d.d. 06-10-2017
- 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
- memo aanpassing rapportage met constructieve uitgangspunten met referentie R-815049-OV-001, d.d. 04-09-2017
- rapportage ref. R-815049-OV-002, Bastion Hotel te Geleen, Gewichts- en stabiliteitsberekening, d.d. 30-05-2017

- rapportage ref. R-815049-OV-003, Constructieve uitgangspunten reclamemast, d.d. 14-02-2018
- rapportage opdrachtnr. 116566, Uitbreiding Bastion Hotel, Sonderingen en boringen, d.d. 16-05-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-C-P01 -, Palenplan, d.d. 30-05-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-C-300 -, Fundering/Begane grond 70-P, d.d. 14-04-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-C-301 -, 1^e verdieping 5230+P, d.d. 14-04-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-C-302 -, 2^e – 7^e verdieping, 2^e = 8130+P / 3^e = 11030+P / 4^e = 13930+P / 5^e = 16830+P / 6^e = 19730+P, 7^e = 22630+P, d.d. 14-04-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-C-303 -, Dakvloer 25530+P / 28430+P, d.d. 14-04-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-C-304 -, Details, d.d. 14-04-2017
- tekening projectnr. 815049, tek.nr. OV-C-305 -, Details, d.d. 14-04-2017
- overeenkomst versie 02012017 dossiernr. Om17.0181, Planschadeverhaals-overeenkomst, d.d. 22-11-2017

Sittard-Geleen, 9 april 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 het ontwerpbesluit, d.d. 9 april 2018, voor de omgevingsvergunning aan Bastion Hotel Groep BV, Mauritiusslaan 2, 3526 LD Utrecht voor het project 'nieuwbouw Bastion Hotel en reclamemast' op de locaties Rijksweg Zuid 301 en nabij toerit rijksweg A76 in Geleen, kadastraal bekend als GLN00 E 00338, GLN00 E 01597, GLN00 E 01677, GLN00 E 01827 en GLN00 H 00996:

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 buren 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 20 september 2017).

Ad 2. Belangen directe buren

- Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat er vanuit de wegbeheerder van de nabijgelegen rijksweg A76 geen bezwaar tegen het realiseren van de verwijsmast bestaat, mits er geen andere reclame op de mast wordt aangebracht en de verlichting niet verblindend is.
- De Gasunie heeft aangegeven geen bezwaren tegen de mast te hebben. Wel vroeg de Gasunie of de betonvoet van de mast niet in de belemmeringsstrook van de gasleiding valt, gezien de grote omvang van deze voet. Wij hebben middels een uitgewerkte situering met maatvoering aangetoond dat de betonvoet niet in de belemmeringsstrook van de gasleiding komt te liggen.
- Met betrekking tot de nabijgelegen zendmast van T-mobile heeft T-mobile aangegeven dat er een richtlijn is om de afstand tussen de reclamemast en de T-Mobile mast op minimaal 18 meter te houden. De aanvraag voldoet hier aan.
- Met betrekking tot het naastgelegen restaurant van McDonalds heeft McDonald's Geleen BV aangegeven om bij de beoordeling van de vergunningaanvraag rekening te houden met een evidente privaatrechtelijke belemmering. De geplande mast is zeer dicht naast het bedrijf van McDonalds gelegen, zelfs zo dicht dat er sprake zou zijn van het beslaan van ruimte als bedoeld in artikel 5:21 van het Burgerlijk Wetboek. De fundering van de mast zou gedeeltelijk komen te liggen op grond die eigendom is van McDonald's en ook het reclamebord zou gedeeltelijk hangen boven de grond die eigendom is van McDonald's.

Wij hebben de bij de aanvraag ingediende situering van de mast ter plaatse laten inmeten en geconstateerd dat het plan voor de mast met reclameborden en funderingsvoet binnen de kadastrale perceelgrens wordt gesitueerd en daarmee buiten de grond die eigendom is van McDonald's..

- Voor de overige belangen van de directe buren van het hotel en de mast verwijzen wij naar de milieu- en omgevingsaspecten uit de ruimtelijke onderbouwing.

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 en op circa 240 m van de reclamemast. Op deze afstanden worden geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu verwacht. Indien toch lichthinder zich voor mocht doen na realisering van de gevelreclames of de reclamemast, dan kan deze mogelijke lichthinder op grond van de zorgplicht uit het Activiteitenbesluit gereguleerd worden.

Ad 4. Stedenbouwkundig beeld en ruimtelijke kwaliteit

Wij verwijzen voor deze aspecten van het hotel en de reclamemast naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Aanvullend hierop nog het volgende:

- In de 'Notitie grote reclamemasten' worden stedenbouwkundige randvoorwaarden vermeld voor grote masten:
Om op een stedenbouwkundige, landschappelijke en maatschappelijk verantwoorde wijze plaatsing van reclamemasten mogelijk te maken, is het nodig algemene toetsingscriteria te formuleren.
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang een wildgroei aan reclamemasten te voorkomen. Indien andere hoge elementen in de buurt van de reclamemasten aanwezig zijn, wordt aanbevolen te onderzoeken of een combinatie van de hoge elementen mogelijk is.
Criteria tot het plaatsen van de masten worden in de ruimtelijke onderbouwing genoemd en zijn overgenomen uit de 'Notitie grote reclamemasten':
 - De gronden dienen in eigendom van de gemeente te zijn. (Plan ligt op gemeentelijke gronden)
 - De locaties dienen te zijn gekoppeld aan (of nabij) infrastructuur (A2, A76 inclusief op- en afritten en/of bedrijventerreinen). Het plan ligt nabij rijksweg A76.
 - De boven- en ondergrondse infrastructuur mogen geen beletsel zijn voor de plaatsing. (T-mobile heeft aangegeven dat als de afstand van de reclamemast tot de zendmast minimaal 18 meter is, geen bezwaar tegen de reclamemast te hebben. De Gasunie heeft aangegeven dat als de fundatie van de mast buiten de belemmerde strook van de gasleiding wordt gesitueerd, geen bezwaar tegen de plaatsing van de mast te hebben. De mast wordt op meer dan 18 meter uit de zendmast geplaatst en de fundatie komt buiten de beschermingsstrook van de gasleiding te liggen.)
 - De masten dienen zoveel mogelijk op esthetische wijze te worden ingepast. (Zie de notulen van de ARK onder de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk'.) Het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Aan deze criteria wordt voldaan. De mast is op de rijksweg A76 vanuit beide richtingen zichtbaar. De mast bevindt zich in zone 9a van de 'Notitie grote reclamemasten' en daarmee voldoet het plan aan het grote masten beleid.

Wij vinden het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.

De locatie voldoet aan de plek die genoemd wordt in het mastenbeleid en deze plek voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die in dit beleid zijn opgenomen. Verder verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing voor het hotel en voor de overige ruimtelijk relevante zaken voor de mast.

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 en met als kenmerk _Toc493668149, d.d. 20-09-2017.

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 wordt aanbevolen. Wij nemen dit advies over. Het ingediende onderzoek is een conceptrapport dat nog definitief gemaakt moet worden.

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'.

Vergunning Wet beheer rijkswaterstaatswerken

Zoals reeds vermeld is, is de bouw van de mast in strijd met het bestemmingsplan onder andere omdat de mast gesitueerd wordt in de vrijwaringszone van de rijksweg A76. De mast wordt op meer dan 70 m uit de as van de toerit naar de A76 gesitueerd en daarmee in de zogenaamde overlegzone. Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het realiseren van de mast op deze locatie. De locatie van de mast ligt in de overlegzone, maar buiten Rijkseigendom en buiten de beheergrenzen waarvoor een vergunning van Rijkswaterstaat in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken nodig is. Een vergunning in het kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken is voor de mast op de ingediende locatie daarom niet nodig.

Conclusie

Wij vinden het ingediende project 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. Op de mast wordt geen andere reclame aangebracht dan de bij dit besluit op de gewaarmerkte tekeningen aangegeven reclame.
- b. De verlichting van deze reclame is niet verblindend.
- c. Om te controleren of er (nog) archeologische overblijfselen aanwezig zijn of behoudenswaardig zijn, dient het in het bij dit besluit behorende archeologisch onderzoek vermelde advies (om vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven te verrichten in de geel aangegeven zone) te worden opgevolgd. Het conceptrapport van het onderzoek dient nog in een definitief te maken versie te worden ingediend.

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 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 parkeer gelegenheid 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. De aanduidings- of reclamemast betreft in het kader van de bodemkwaliteit geen kwetsbare functie.

Bouwbesluit 2012

De aanvraag voor de bouw van het hotel en de reclamemast 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 vluchtrap 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 afdekkand, die wordt ondersteund door gemetselde consoles. De commissie gaat niet akkoord met het voorstel omdat zij van mening blijft dat het gebouwo ontwerp 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 hoofdpzet. 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 gebouwonwerp 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). Daarbij ook een geotechnisch onderzoek met funderingsadvies voor de reclamemast overleggen. 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 onstoppingstuk 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. 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.

Verkeersveiligheid

Wij hebben advies gevraagd aan wegbeheerder Rijkswaterstaat over het oprichten van de verwijsmast van Bastion langs de rijksweg A76 te Geleen. Van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland hebben wij op 9 januari 2018 onderstaand advies ontvangen:

De bouw van deze mast is in strijd met het bestemmingsplan onder andere omdat de mast gesitueerd wordt in de vrijwaringszone van de rijksweg A76. In deze zone mag niet gebouwd worden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van dit verbod nadat daarover een advies is gekregen van Rijkswaterstaat.

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven, ligt het plangebied op 70 meter uit de as van de toerit naar de A76, dus in de overlegzone.

De tekst op de verwijsmast is statisch en betreft slechts 1 woord. Verder kan opgemerkt worden dat er momenteel geen plannen zijn de weg uit te breiden.

Gelet op bovenstaand bestaat er vanuit de wegbeheerder geen bezwaar tegen het realiseren van de verwijsmast conform de van de gemeente verkregen tekeningen. Hierbij wordt er van uitgegaan dat op deze verwijsmast geen andere reclame wordt aangebracht en dat de verlichting niet verblindend is.

Hinder

De gevelbelettering en de tekstborden op de mast worden 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.

Desondanks heeft de aanvrager aangegeven vooraf aan de uitvoering van de lichtreclame van de reclamemast een berekening ter goedkeuring in te dienen conform

de richtlijn 'Lichthinder NSVV', waarin aangetoond wordt dat de volgens deze richtlijn maximale toegestane lichtsterkte van de reclamemast niet overschreden wordt. De verlichting mag niet verblindend zijn.

Weerstand

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 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. 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:

(.....). 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 verloederen van het beeld van de openbare ruimte.

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 'i' zijn in de laatste planversie gezet door de reclame op de toren te verkleinen. Samengevat voldoet het gebouwon ontwerp 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 voorwaarden a en b genoemd bij de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' en 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.