

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

## OMGEVINGSVERGUNNING IN AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3°  
van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

### Bastionhotel Geleen



**24 april 2017**

Gewijzigd 20 september 2017

**Van Riezen & Partners**  
bureau voor planologie & planontwikkeling bv



# INHOUDSOPGAVE

\_Toc493668149

|          |                                           |           |
|----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                     | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                          | 1         |
| 1.2      | Ligging projectgebied .....               | 1         |
| 1.3      | Het vigerende planologisch kader.....     | 3         |
| 1.4      | Leeswijzer .....                          | 4         |
| <b>2</b> | <b>BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE .....</b> | <b>5</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie.....                   | 5         |
| 2.2      | Nieuwe situatie .....                     | 6         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                  | <b>8</b>  |
| 3.1      | Planologische kaders .....                | 8         |
| 3.2      | Rijksbeleid .....                         | 8         |
| 3.3      | Provinciaal beleid .....                  | 9         |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid.....                  | 10        |
| 3.5      | Regionale behoefte .....                  | 15        |
| 3.6      | Conclusie .....                           | 16        |
| <b>4</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b> | <b>17</b> |
| 4.1      | Milieuonderzoek .....                     | 17        |
| 4.2      | Verkeer en parkeren .....                 | 19        |
| 4.3      | Waterhuishouding .....                    | 22        |
| 4.4      | Flora en fauna .....                      | 23        |
| 4.5      | Archeologie en cultuurhistorie .....      | 24        |
| 4.6      | Kabels en leidingen .....                 | 27        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>           | <b>28</b> |
| 5.1      | Inleiding .....                           | 28        |
| 5.2      | Uitgangspunten .....                      | 28        |
| <b>6</b> | <b>HAALBAARHEID.....</b>                  | <b>29</b> |
| 6.1      | Economische haalbaarheid.....             | 29        |
| 6.2      | Maatschappelijke haalbaarheid .....       | 29        |
| 6.3      | Conclusie .....                           | 29        |

## Bijlagen

1. Regionale positie Bastion Geleen (14 september 2015)
2. Regionale afstemming werkgroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg
3. Quick scan ecologie, Els & Linde (8 november 2016)
4. Bodemonderzoek, TAUW (1 december 2016)



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De Bastion Hotel Groep is voornemens om in Geleen een nieuw hotel te realiseren ter vervanging van het bestaande Bastionhotel. Daarnaast bestaat het project ook uit de plaatsing van een verwijsmast ten zuiden van de locatie, dichtbij de snelweg.

De realisatie van een nieuw hotel en de plaatsing van een verwijsmast passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het hotel planologisch mogelijk te maken, dient op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend te worden. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen indien dat goed is in te passen. Het voorliggende document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

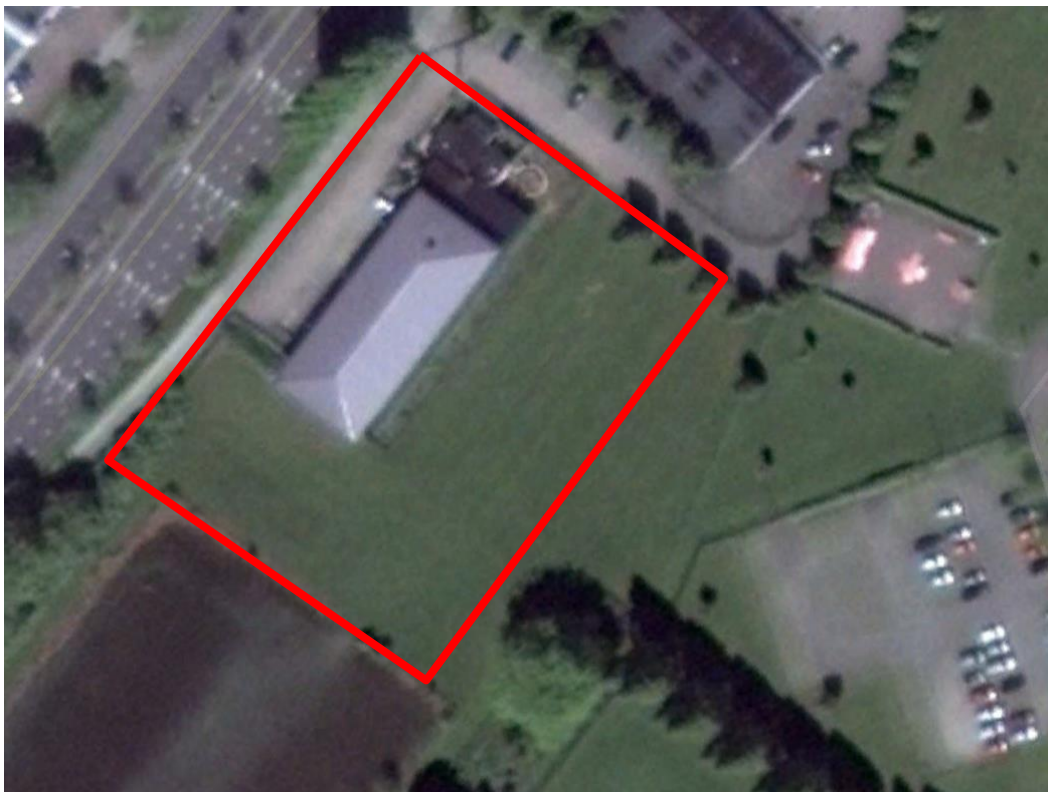
## 1.2 Ligging projectgebied

Het bouwplan bevindt zich aan de zuidrand van Geleen en is gelegen aan de Rijksweg Zuid nabij de afrit Geleen/Beek van de rijksweg A76 (afrit 2). In onderstaande afbeelding is de locatie in de omgeving aangegeven. Het betreft het huidige perceel van Bastion en de daaromheen gelegen grasvelden. De locatie van de verwijsmast bevindt zich circa 300 meter zuidelijk hiervan.



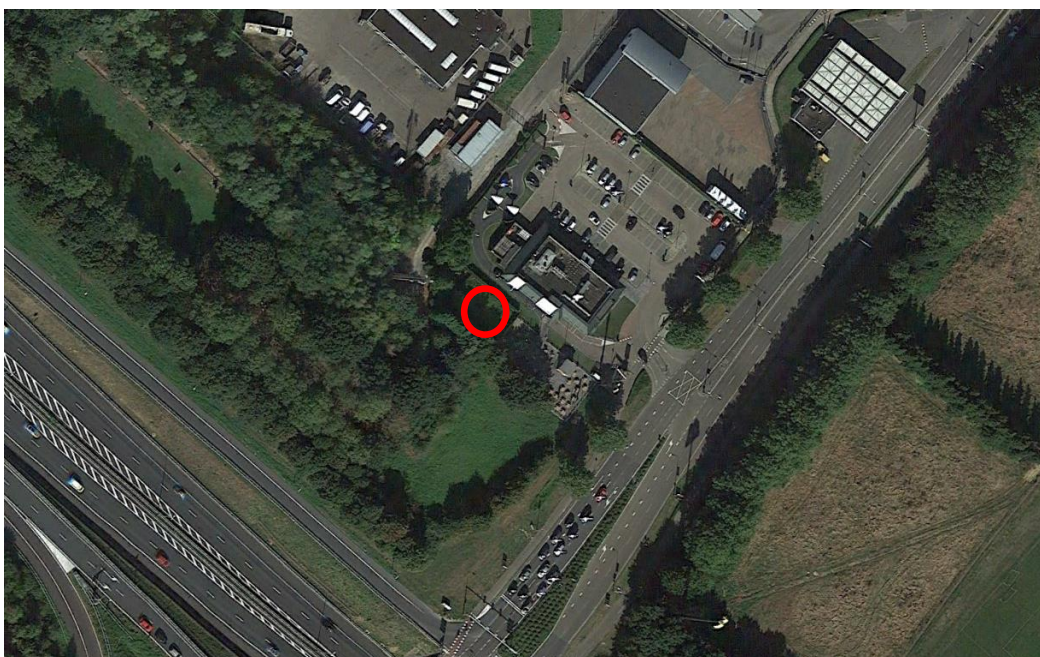
Afbeelding: Ligging projectlocaties Bastionhotel verwijsmast

De projectlocatie bevindt zich ter plaatse van het huidige Bastion Hotel aan de Rijksweg Zuid 301. Het terrein wordt ten behoeve van de nieuwbouw uitgebreid met de daaromheen gelegen grasvelden. De terreingrens van het (nieuwe) hotelperceel bevindt zich op circa 300 meter afstand van de Rijksweg A76, de gevels van het te realiseren hotel op circa 350 meter van de snelweg.



*Afbeelding: Begrenzing projectlocatie (rood)*

De verwijsmast voor Bastion zal op circa 70 meter afstand tot de Rijksweg A76, naast het bestaande McDonald's restaurant, worden geplaatst.



*Afbeelding: Globale ligging verwijsmast*

### 1.3 Het vigerende planologisch kader

Ter plaatse van het geplande hotel geldt het bestemmingsplan 'Geleen Zuid', vastgesteld op 19 november 2009 door de gemeenteraad. De onderhavige projectlocatie is aangewezen als 'Horeca' (artikel 7) en 'Sport- en speelvoorzieningen' (artikel 11).

Binnen de horecabestemming is horeca, zoals ook een hotel met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen de aangewezen bouwvlakken toegestaan. De maximum bouwhoogte bedraagt ter plaatse 9 meter.

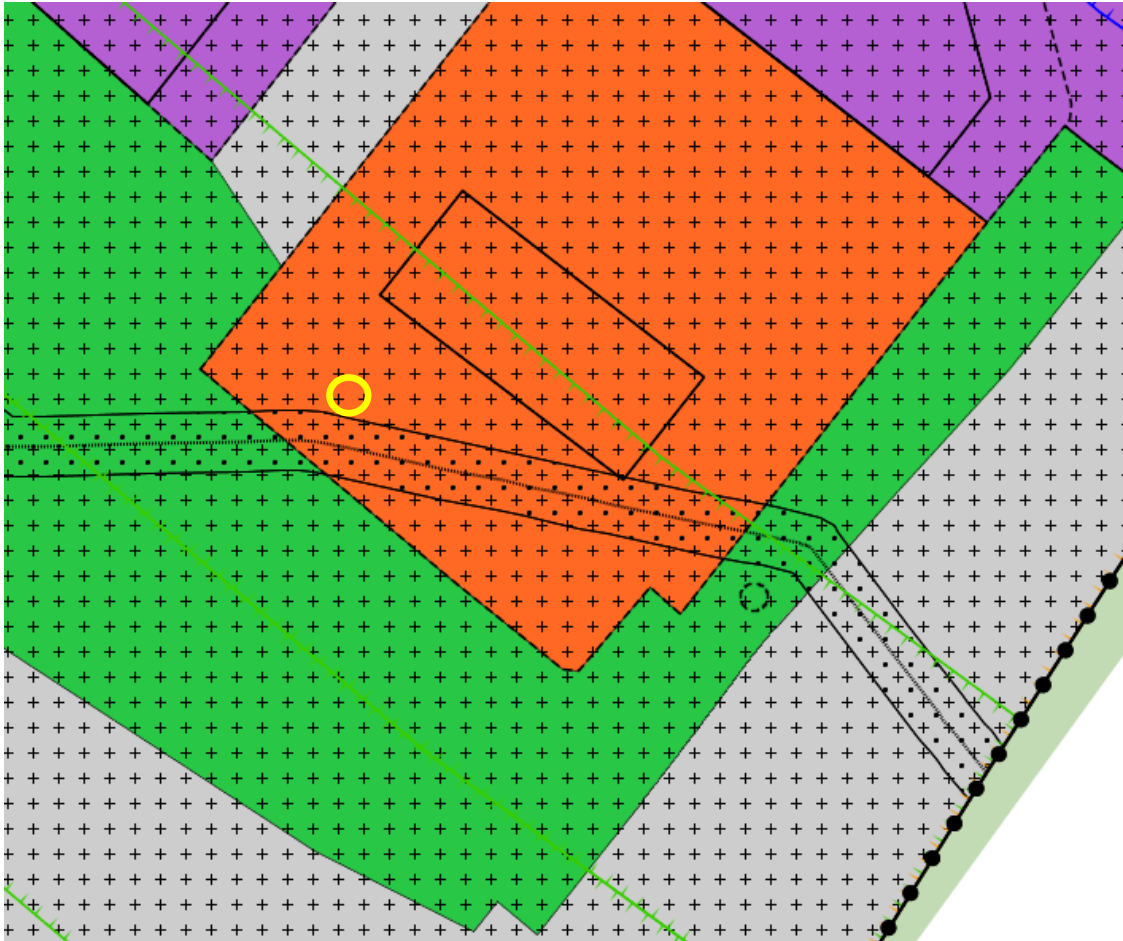
Binnen sportbestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 3 meter hoog toegestaan. Voor speelvoorzieningen geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter, voor lichtmasten 9 meter en voor telecommunicatiemasten 20 meter. Voor erfafscheidingen geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

Genoemde bouwwerken dienen daarnaast te behoren bij de in deze bestemming toegestane functies, zoals sport-, speel en groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan 'Geleen Zuid' (projectlocatie geel omrand)

De locatie van de geplande verwijsmast valt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Krawinkel', vastgesteld op 19 december 2012. De locatie bevindt zich binnen de bestemming 'Horeca'. Betreffende gronden zijn bestemd voor horeca in de fastservicesector. Gebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter. De locatie valt tevens binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de geluidszone van een industriegebied en de vrijwaringszone van de ten zuiden gelegen A76. Hiervoor geldt dat bij initiatieven binnen deze zone advies moet worden ingewonnen van Rijkswaterstaat Directie Limburg.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Krawinkel' (projectlocatie geel omrand)

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving gegeven van de bestaande en van de nieuwe situatie. Daarna volgt de uiteenzetting van de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals bodem, flora en fauna en archeologie.

Dan volgt een hoofdstuk met een juridische beschrijving van de omgevingsvergunning. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedures, die de onderhavige omgevingsvergunning zal doorlopen.

## 2 BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse reeds een Bastionhotel met 40 kamers. Dit bestaande hotel zal worden gesloopt en vervangen door een nieuw hotel met 91 kamers op de nieuwe locatie daarachter.



Afbeelding: huidige vestiging Bastionhotel aan de Rijksweg Zuid

De nieuwbouwlocatie ligt op een gedeelte van het sportterrein VV Geleen Zuid dat al geruime tijd niet meer in gebruik is voor sport- en spelactiviteiten. Het huidige terrein van het Bastionhotel wordt hier uitgebreid in oostelijke en zuidelijke richting.

Langs de snelweg, circa 300 meter ten zuiden van de hotellocatie, bevindt zich de locatie waar een verwijsmast ten behoeve van het Bastionhotel zal worden geplaatst. Op korte afstand bevinden zich naast een telecommast ook de bestaande oude mast van McDonald's en verderop de nieuwe mast van McDonald's.



Afbeelding: huidige situatie, locatie mast (rode pijl)

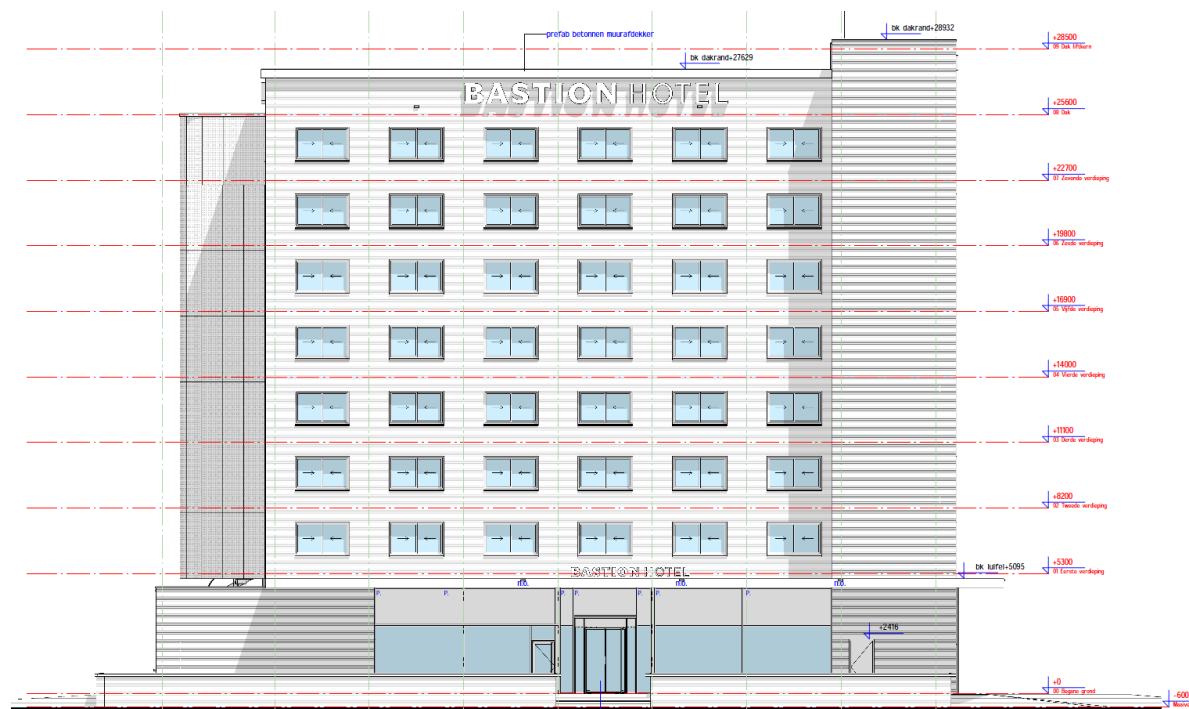
## 2.2 Nieuwe situatie

Voor het nieuwe hotel is een ontwerp gemaakt dat uitgaat van 91 kamers in 7 bouwlagen boven een begane grond met de receptie, het restaurant, de lobby en algemene ruimten als de keuken en bergingen. Het hotel zal geen zalenaccommodatie krijgen. Het restaurant is primair voor de gasten van het hotel, maar zal overdag ook als zakelijk afspreekpunt en voor de lunch kunnen fungeren.



Afbeelding: uitwerking begane grond

De hoogte van de plint bedraagt 5 meter. De bouwhoogte van het hotel bedraagt voor het grootste deel van het gebouw circa 28,5 meter. Ter plaatse van de liftopbouw bedraagt de bouwhoogte circa 29 meter.



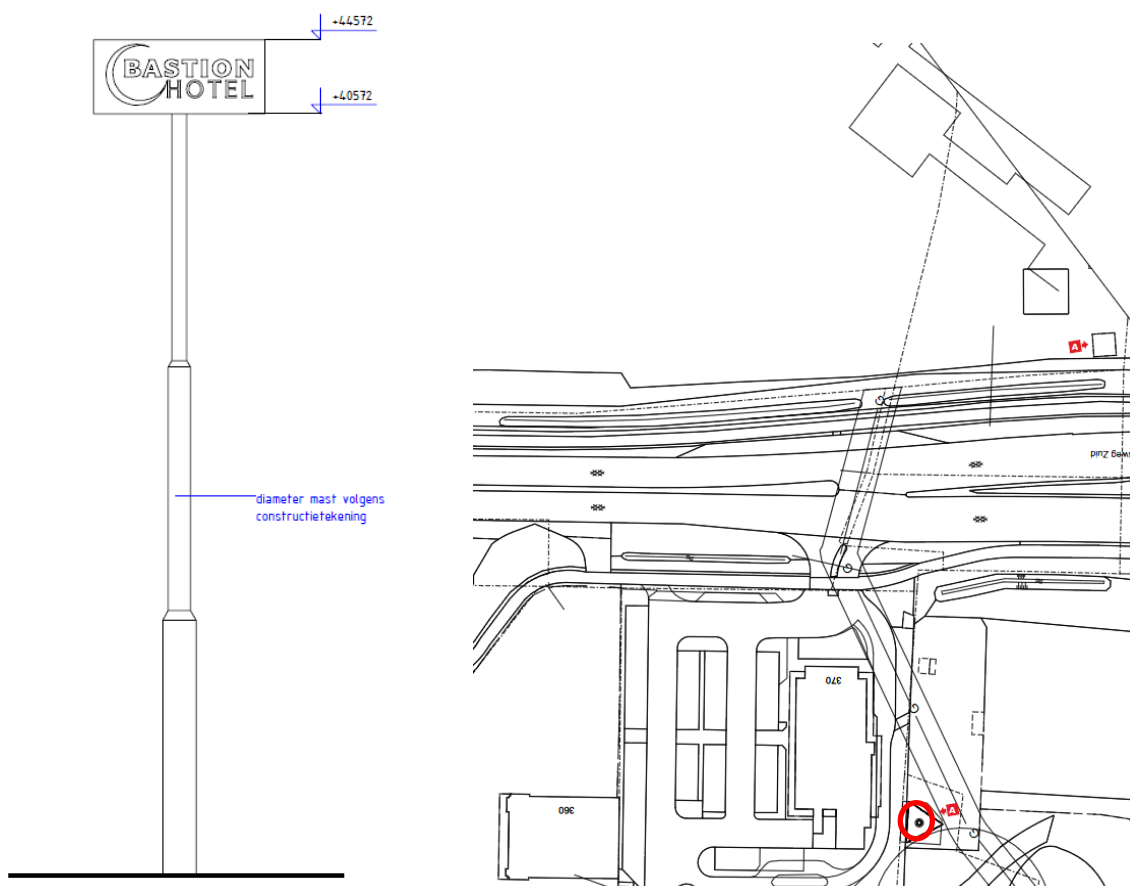
Afbeelding: gevelaanzicht met bouwhoogte nieuwbouw hotel

Voor de gasten van het hotel is een ruime parkeervoorziening met 94 parkeerplaatsen en groenvoorzieningen uitgewerkt. Het terrein wordt ontsloten via de bestaande inrit van het huidige hotel.



Afbeelding: impressie nieuwbouw

Naast het hotel met bijbehorende voorzieningen voorziet het project ook in de plaatsing van een verwijsmast met aanduiding van Bastion. Deze wordt op circa 300 meter ten zuiden van het hotel geplaatst.



Afbeeldingen: verwijsmast met aanduiding van Bastion (links) en locatie verwijsmast rood omcirkeld (rechts)

## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 Planologische kaders**

Bij ieder plan of project vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit de drie genoemde hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijkswaardwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang. Geen van de in het huidige Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het onderhavige bouwplan.

#### Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld op basis van de Waterwet. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Binnen het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Een structuurvisie bindt uitsluitend het orgaan dat de structuurvisie heeft vastgesteld, in dit geval het Rijk. Dit project voorziet niet in ontwikkelingen die relevante gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### POL2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. Dit POL2014 is in samenwerking met gemeenten en stakeholders opgesteld. POL2014 is een plan op hoofdlijnen. In samenhang met POL2014 zijn er programmatische beleidsdocumenten, een omgevingsverordening met bijbehorende beleidsregels, en inpassingsplannen.

De onderhavige locatie is hier aangewezen als 'Overig bebouwd gebied'. Deze gebieden worden gekenmerkt als gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter. De accenten liggen hier op balans en transformatie suburbaan woon- en werkmilieu, balans voorzieningen en detailhandel, bereikbaarheid en stedelijk groen en water.

De realisatie van een hotel en een verwijsmast past binnen het geldende beleid van de provincie.

#### Ambitiedocument Vrijtijdseconomie

De provinciale ambities op het gebied van vrijetijdseconomie voor de periode 2011-2015 zijn vastgelegd in het Ambitiedocument Vrijtijdseconomie.

Limburg trekt ongeveer 575.000 zakelijke verblijfsgasten per jaar. Het merendeel hiervan (75%) betreft binnenlands zakelijk verblijfsbezoek. De binnenlandse zakenreizigers waren goed voor bijna 1 miljoen overnachtingen in Limburg. Hiermee staat Limburg op de 6e plaats (9% marktaandeel binnenlandse zakenreizen).

Om het marktaandeel (van zowel de toeristische als de zakelijke markt) en de klantwaarde te verhogen is het zaak nieuwe markten aan te boren. Dit kan met een sterk leisureconcept (bv. voor evenementen, cultureel aanbod en attracties), ongewone combinaties (zoals zorg en verblijfstoerisme) en/of het aanbrengen van focus per regio en door gebieden te managen volgens een formule. In dit kader zijn de Floriade en Maasplassen (de laatste als top waterrecreatiegebied) belangrijke ontwikkelingen. Het leveren van kwaliteit is daarnaast belangrijk. Limburg zal met haar producten op de Europese leisure markt concurrerend moeten zijn om koopkrachtige consumenten, zoals de zakelijke toerist, aan te trekken.

Operationaliserend leidt dit tot de volgende meetbare hoofddoelen voor de periode 2012-2015:

- een doelstelling voor een marktaandeel van Limburg in aantal toeristische vakanties10 binnen Nederland van 15%
- handhaven van het marktaandeel van Limburg in totale bestedingen (€) in Nederland van 8,7%, tegen de dalende tendens in.11
- stijging van de klantwaarde (bestedingen per persoon per dag in €) met 3.5%.
- stijging van het marktaandeel voor het aantal buitenlandse gasten tot 6,7% (het niveau van 2009)
- ten minste één nieuwe 'trekker van formaat' / majeure toeristische investering in Limburg (investering boven 50 miljoen).

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende, elkaar versterkende componenten noodzakelijk:

1. Een professionele sector, die zich kenmerkt door zelfredzaamheid, slagkracht, innovatief en concurrerend vermogen, samenwerking, proactiviteit en optimale serviceverlening en een sector die tijdig inspeelt op nieuwe ontwikkelingen en behoeftes van bezoekers en gasten.
2. A-merk kwaliteit, Limburg heeft op het vlak van de vrijetijdseconomie het imago van een A-merk. Dit uit zich in de kwaliteit van het landschap én beeldbepalende en onderscheidende vrijetijdsproducten en -diensten zoals (inter)nationale topevenementen, attracties, kooptoeisme, zakelijk toerisme, waterrecreatie, streekproducten en het Bourgondische leven,.
3. Landschap met een sterk onderscheidend vermogen (X-factor)
4. Euregionale ligging wordt uitgebuit. Limburg is de meest "buitenlandse" provincie van Nederland door de grensligging. Dit biedt kansen door de veelzijdige uitstraling die dit met zich mee brengt.

Bovengenoemde ambitie en rol voor de provincie leiden tot 3 elementaire actielijnen voor de vrijetijdseconomie, die de focus voor de provinciale inzet voor de komende 4 jaar bepalen. De eerste actielijn richt zich met name op de economische ontwikkeling van de sector. De tweede actielijn betreft de toeristisch-recreatieve elementen van landschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling en zal integraal worden vormgegeven binnen de desbetreffende provinciale programma's. De derde actielijn betreft branding en promotie. De actielijnen zijn uitgewerkt in separate actiepunten.

Binnen Actielijn 1 (een krachtige, onderscheidende en concurrerende vrijetijdseconomie) is als activiteit geformuleerd: het bevorderen van zakelijk toerisme. Dat is als volgt omschreven. Limburg trekt ongeveer 575.000 zakelijke verblijfsgasten per jaar, die samen goed zijn voor ongeveer 1 miljoen overnachtingen (2009). Mede door het landschap en de erfgoedlocaties is Limburg bij uitstek een geschikte bestemming voor zakelijke evenementen als opleidingen, trainingen, vergaderingen en conferenties. Maastricht heeft het beste imago op het gebied van het organiseren van zakelijke bijeenkomsten. Speciale aandacht zal hierbij zijn voor het MECC in Maastricht als bovenlokale en bovenregionale enabler van zakelijk toerisme en kennisuitwisseling. Zakelijk verblijf vindt ook buiten het hoogseizoen plaats, wat ten goede komt aan de bezettingsgraad van hotels. Door het zakelijk toerisme te stimuleren en een onderscheidend totaal aanbod met partnerarrangementen aan te bieden worden zakelijke bezoekers verleid langer in Limburg te verblijven en wordt de klantwaarde verhoogd. Daarnaast maken zakenmensen kennis met Limburg wat het imagebuilding van Limburg bevordert.

#### *Afstemming binnen werkgroep vrijetijdseconomie*

In april 2016 heeft de regionale afstemming met de werkgroep vrijetijdseconomie plaatsgevonden. Hierbij is het voornemen uitvoerig besproken en toegelicht en is aangetoond dat het op grond van de behoefte aan extra hotelkamers binnen de gemeente Sittard-Geleen mogelijk is om het onderhavige project hier te realiseren.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Sittard-Geleen de 'Omgevingsvisie Sittard-Geleen 2016' vastgesteld. De Omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Sittard-Geleen 2010.

In de Omgevingsvisie komen alle aspecten aan bod die te maken hebben met de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van en binnen de gemeente. Van wonen en werken, tot recreatie en mobiliteit. Van economische en technologische ontwikkelingen tot natuur en milieu. Het geheel wordt verduidelijkt aan de hand van kaarten die een goed beeld geven van de toekomst van Sittard-Geleen en de opgaven waaraan de gemeente werkt om dat beeld te realiseren.

In de uitwerking is nadrukkelijk gekozen voor de lijn 'ruimte waar mogelijk, sturing waar nodig', een uitnodiging aan alle partners om samen met de gemeente doorlopend te ontwikkelen naar een gemeente waar het goed wonen, leven en werken is.

Op basis van de visiekaart ligt het plangebied binnen het stedelijk gebied en binnen een gebied waarvoor gestreefd wordt naar 'transformeren, verdunnen en verduurzamen van het bestaand stedelijk gebied'. De locatie voor de verwijsmast ligt binnen een gebied dat als industriepark is aangewezen.



*Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie 2016 gemeente Sittard-Geleen, projectlocaties geel omcirkeld*

#### *Horeca*

Voor de hotelsector is in de omgevingsvisie besloten om in bepaalde mate richting te geven aan de ontwikkeling van de logiesector en deze niet geheel vrij te laten. Er is een richtinggevend uitbreidingsplafond (marktruimte) ingevoerd van 175 kamers voor Sittard-Geleen en de directe omgeving, waarin hotels ook van invloed zijn op het aanbod in Sittard-Geleen. Het is niet de bedoeling de markt met dit plafond 'op slot' te zetten (zie ook integrale horecanota, onderdeel 'Logiesector').

De hotelmarkt is meestal volgend op andere ontwikkelingen binnen de gemeente en zijn omgeving. Zo kunnen economische ontwikkelingen van invloed zijn op de aannames die ten grondslag liggen aan de berekende marktruimte. Dit geldt vooral voor de ontwikkelingen rondom de cluster automotive (VDL Nedcar) en chemie (Brightlands Chemelot Campus). De focus ligt gezien de relatief hoge kamerbezetting op het 4-sterren segment. Bij de beoordeling van initiatieven is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing die voor deze specifieke sector is vertaald in een 'hotelladder'.

Het onderhavige initiatief past binnen de in de visie geschatte marktruimte. In het kader van de afstemming binnen werkgroep vrijetijdseconomie is het initiatief succesvol getoetst aan de hotelladder.

Kort samengevat kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de bovenstaande uitgangspunten.

#### Integrale horecanota Sittard-Geleen

Voor de periode 2010-2015 heeft de gemeente een horecanota vastgesteld. De nota heeft als doel de gemeente Sittard-Geleen van een bruikbare economische visie inzake de horecamarkt te voorzien, welke kan dienen als uitgangspositie voor het opstellen van een richtinggevend horeca beleidskader.

Het onderdeel 'Logiesector' uit deze nota is geactualiseerd. Dit is gebeurd in samenwerking met organisaties en exploitanten die een nauwe relatie hebben met deze sector. De uitkomsten van dit traject zijn vastgelegd in de rapportage "actualisering horecanota - onderdeel logiesector Sittard-Geleen". Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad deze rapportage, inclusief de daarin opgenomen aanbevelingen en uitgangspunten, vastgesteld.

De rapportage schetst een beeld op hoofdlijnen van de ontwikkeling van de logiesector in Sittard-Geleen en biedt een toetsingskader voor toekomstige initiatieven binnen deze sector. Twee

belangrijke elementen voor de hotelontwikkeling zijn de berekende marktruimte en de invoering van een zogenaamde ‘Hotelladder’.

Voor het onderdeel ‘Bed&Breakfast’ zijn uitgangspunten geformuleerd hoe om te gaan met deze logiesvorm. Deze uitgangspunten worden nader uitgewerkt in een nog op te stellen beleidsregel.

#### *Marktruimte*

In het rapport is de marktruimte voor hotelontwikkelingen berekend voor Sittard-Geleen. Deze marktruimte is bepaald aan de hand van de verwachte vraag vanuit de verschillende segmenten (zakelijk en toeristisch) die Sittard-Geleen en omgeving aandoen vanuit een bepaald bezoekmotief (bijvoorbeeld fietsen, wandelen, sport, business). De nu voorziene uitbreiding van Bastion is in de nota verwerkt. Geconcludeerd wordt dat het totale uitbreidingspotentieel in eerste instantie 175 kamers bedraagt. Door de zekere komst van een Ibis hotel vlak over de gemeentegrens van Sittard-Geleen en het absolute effect hiervan op de vraag naar hotels in Sittard-Geleen zelf, blijft er voor uitbreiding van het kameraanbod in Sittard-Geleen een marktruimte over van 130 kamers. Deze geconcludeerde marktruimte is ook uitgangspunt in de hiervoor beschreven Omgevingsvisie.

Het onderhavige project speelt in op de geschetste behoefte aan extra kamers in de gemeente en is daarom in overeenstemming met het beleid.

#### Nota ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het gemeentelijk beleidsdocument voor het borgen van de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De Nota bevat ambitie, inspiratie en een toetsingskader voor zowel particuliere plannemakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. Eenvoudiger gesteld: de Nota bevat de ruimtelijke kwaliteitscriteria waaraan elk ruimtelijk initiatief in de gemeente Sittard-Geleen moet voldoen. Het is de opvolger van de gemeentelijke Welstandsnota, die uit 2004 dateerde en na ruim tien jaar toe was aan actualisatie en herziening op een aantal vlakken, zowel wat betreft de systematiek als ook de juridische aspecten.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is complementair en volgend aan bestaande (Structuurvisie 2010 en Groenstructuurvisie) maar ook nieuwe beleidsstukken zoals het POL2014 en de nieuw op te stellen Omgevingsvisie waarin de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid voor de komende periode zijn (of worden) vastgelegd.

Geredeneerd vanuit het gemeentelijk beleid en gesterkt door gesprekken met burgers en ondernemers is er voor gekozen om geen welstandsvrije gebieden aan te wijzen. De wens voor meer vrijheid en deregulering is in de Nota vertaald door universele criteria voor alle bebouwingstypes toe te passen in combinatie met gebiedskarakteristieken. De Nota schrijft zo niet voor ‘hoe het moet’ maar wel waar initiatiefnemers op moeten letten als ze plannen maken. Hierdoor ontstaat meer vrijheid en keuze voor de initiatiefnemer. Ter vergelijking: in de oude welstandsnota werden stringente criteria toegepast voor 19 verschillende bebouwingstypes. In de nieuwe Nota wordt meer aandacht gevraagd voor de beeldbepalende elementen in de gemeente: de stadscentra, het landschap, de hoofdwegen en entrees tot de gemeente, de stedelijke groengebieden, maar ook het erfgoed.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de Welstandsnota 2004, maar richt zich op meer dan alleen welstand. Ruimtelijke kwaliteit gaat immers niet alleen over gebouwen. De ruimtelijke plannen worden voortaan integraal behandeld, waarbij een relatie wordt gezocht tot de beleidsterreinen Ruimtelijke Ordening, Cultuurhistorie en Landschapsbeheer. Daarom is in de Nota uitgebreid aandacht besteed aan het landschap, groen en erfgoed en is ook het (tijdelijke) reclame-, terrassen- en uitstallingenbeleid als bijlage aan de Nota gekoppeld.

Op gebiedskaart is de onderhavige projectlocatie aangeduid als “Landschap / buitengebied” en “Woongebieden”. Binnen het eerstgenoemde gebied dienen initiatieven rekening te houden met:

- het herkenbaar houden van de specifieke eigenschappen van elk van de zeven landschapstypen, zoals die hierboven zijn beschreven;
- het behoud van de nog bestaande elementen van het oorspronkelijke landschap, zoals die in de nota zijn beschreven;
- het behouden van de zachte overgangen tussen het landschap en de dorpen;
- het behoud van kenmerkende zichtlijnen;

- de sfeer van de plek die soms niet alleen aan de beplanting is af te lezen, maar ook aan kenmerkende gebouwde elementen in het landschap, zoals kastelen;
- de natuur- en ecologische waarden en de natuurbeleving;
- de functie van het landschap als drager van/schakel binnen de ecologische structuur van Sittard-Geleen;
- de agrarische functie van het cultuurlandschap;
- de functie van het landschap als recreatiegebied voor de bewoners van de gemeente;
- het feit dat (tijdelijke) reclame-uitingen in het landschap al snel ontsierend werken, denk aan reclames in weilanden en groenvoorzieningen. Reclames in het landschap dienen daarom beperkt te blijven.

Binnen “Woongebieden” dient rekening te worden gehouden met:

#### Ruimtelijke inpassing

- een hechte samenhang tussen openbare ruimte, groen en bebouwing, die met name in de naoorlogse wijken zichtbaar is.

Specifiek voor de dorpen geldt:

- het samenhangend ensemble van dorp en landschap, waarbij entrees en dorpsranden niet zijn vormgegeven;
- de kleinschalige, informele uitstraling van de openbare ruimte in de historische kern, met overhoeken (vaak beplant), terugspringende rooilijnen en kleine hoogteverschillen;
- het vrije zicht op het landschap vanuit veel straten tussen of langs de huizen door.

#### Verschijningsvorm

- de pandsgewijze opbouw, de individuele uitstraling, de zorgvuldige architectuur en traditionele materialisering van gebouwen aan de historische routes in de steden en dorpen. De panden zijn goed te onderscheiden. De oudste bebouwing was wit met een donkere plint, opgebouwd uit mergel, Naamse hardsteen en later baksteen. Ondanks het individuele karakter kent het bebouwingsbeeld een zeer sterke samenhang;
- langs de historische bebouwingslinten het behoud en versterken van het traditionele beeld van boerderijgebouwen met hun toegangspoorten. Met de introductie van nieuwe poorten zal terughoudend moeten worden omgegaan;
- de meer eenvoudige, projectmatige architectuur in de vroege naoorlogse uitbreidingswijken (jaren vijftig en zestig), in karakter dorps door het gebruik van baksteen en pannendaken. Doordat deze woningen in serie werden gebouwd kent de straatwand een grote mate van repetitie, maar door de bescheiden schaal en maat van de gebouwen doen ze nog ‘dorps’ aan, zelfs in de steden;
- de diversiteit en kleinschaligheid in het straatbeeld van de latere uitbreidingswijken vanaf de jaren zeventig. Deze diversiteit is gezocht door individuele woningen, en het geven van een eigen architectuur per bebouwingscluster. De randen van deze wijken bestaan vaak uit individuele (villa)woningen met een geheel eigen uitstraling;
- het individuele karakter en de afwijkende vormgeving van kloosters, kerken, scholen en andere op zichzelf staande bebouwing;
- het reclame, terrassen en uitstallingsbeleid.

#### *Bijlage Reclamebeleid 2015*

Het Reclamebeleid 2015 en het handboekdeel (tijdelijke) reclames is als bijlage bij de nota gevoegd. Het gemeentebestuur van Sittard-Geleen wil de kwaliteit van de bebouwde omgeving en de openbare ruimte verbeteren. Een goed verblijfs- en ondernemersklimaat maakt de stad aantrekkelijk voor bewoners, bezoekers en voor bedrijven. Reclames beïnvloeden het stadsbeeld. Reclames mogen het stadsbeeld niet in negatieve zin beïnvloeden. Het beleid heeft volgende doelen:

1. bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving;
2. beïnvloeden van het omgevingsbeeld;
3. duidelijke en concrete criteria voor het aanvragen van reclames;
4. uitvoerbare en handhaafbare reclameregels.

Het reclamebeleid kent naast algemene criteria ook objectgericht en gebiedsgerichte criteria. Er worden geen specifieke eisen gesteld ten aanzien van een aanduidingsmast. De locatie van de mast, waarop het logo van Bastion zal worden geplaatst valt binnen het gebied “Het landschap en de

stedelijke groengebieden". De aanduidingsmast staat in stedelijke beplanting. Hieronder vallen parken, groengebieden, sportcomplexen, buitenplaatsen, landgoederen, boerenhoeven, agrarisch buitengebied en natuurgebieden. Het is van belang dat de recreatieve belevingswaarde van het groene en landschappelijke karakter van genoemde gebieden zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en zo weinig mogelijk door reclame geschaad wordt. Er worden verder geen regels gesteld voor aanduidingsmasten. Het effect van het plaatsen van een verwijismast op de nu beoogde locatie is gering en is niet in strijd met het beleid.

#### *Notitie Grote reclamemasten*

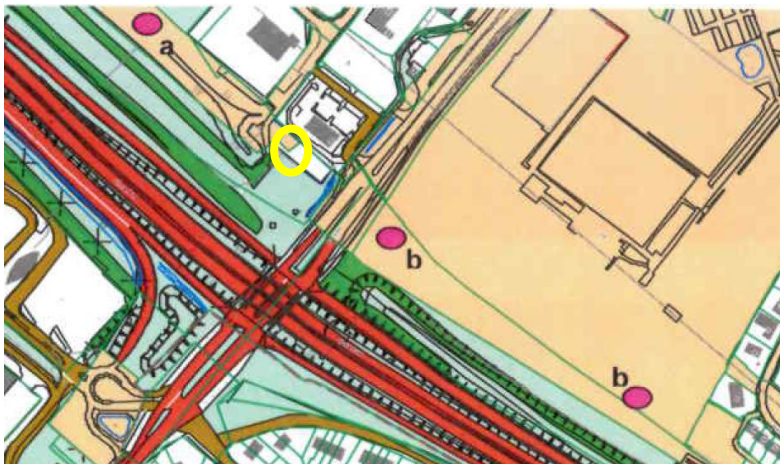
In april 2009 heeft het college van B&W besloten locaties aangewezen voor het plaatsen van reclamemasten. Voor de plaatsing van reclamemasten zijn een aantal criteria vastgesteld. Het gaat hierbij om de volgende:

- de gronden dienen in eigendom van de gemeente Sittard-Geleen te zijn ter verkrijging van huur/pacht en precario-opbrengsten;
- de locaties dienen te zijn gekoppeld aan (of nabij) infrastructuur (A2, A76 inclusief afritten) en/of bedrijventerreinen;
- de boven- en ondergrondse infrastructuur mogen geen beletsel zijn voor de plaatsing;
- de masten dienen zoveel mogelijk op een esthetische wijze te worden ingepast;
- als referentiekader wordt de mast bij Echt, langs de A2 gehanteerd.



Afbeelding: uitsnede overzichtskaart grote reclamemasten Sittard-Geleen

De locatie voor de mast van Bastion bevindt zich tussen de locaties 9a en 9b (zie volgende afbeelding).



### 3.5 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden van de ladder voor duurzame verstedelijking:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied ('Overig bebouwd gebied'), zoals aangewezen in het POL2014 (zie paragraaf 3.3), zodat in beginsel alleen de eerste twee treden aan de orde zijn. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan de realisatie van een hotel en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

#### *Actuele regionale behoefte*

De hotelmarkt kent een tweetal pijlers. Vanouds is dat de leisure en daar is later het zakelijke segment bijgekomen. In de leisure is de overnachtingsbehoefte in de pensions en kleinere hotels in de regio, afgenomen. Dat is overigens ook landelijk aan de orde geweest. Bij leisure heeft er wel een verschuiving plaats gevonden naar bungalowparken. De leisure is nu binnen de regio redelijk stabiel naar omvang, de gasten verlangen echter tegenwoordig wel wat meer comfort.

De zakelijke markt wordt in belangrijke mate gedragen door enkele grote bedrijven en hun toeleveranciers. Dat is ook terug te vinden in de ligging van de hotels die zich gedeeltelijk of in belangrijke mate op die vraag richten zoals Amrath (Born), Van der Valk (Stein) en Bastion (Geleen). De zakelijke markt richt zich daarom op de transportassen A2 en A76. De zakelijke markt kent een lichte groei. Specifieke sectoren als het hoogwaardig onderhoud in de procesindustrie en software groeien daarbinnen het sterkst. Het kenmerk van het onderhoud in de procesindustrie (en dus de vraag naar overnachtingsaccommodatie) is dat deze sterk schommelt en er derhalve een licht overaanbod van accommodatie nodig is.

In de op 17 december 2015 door de gemeenteraad vastgestelde rapportage "actualisering horecanota - onderdeel logiessector Sittard-Geleen" en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek wordt voor de gemeente een uitbreidingsplafond voor het aantal kamers van 175 geschetst. In de geactualiseerde nota is al rekening gehouden met de nu beoogde uitbreiding van het Bastionhotel in Sittard-Geleen, deze uitbreiding werd positief beoordeeld (zowel kwalitatief als kwantitatief). Uit deze nota blijkt dat de nu beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte.

Het hotel richt zich op de zakelijke economie markt en met een ligging nabij de A76 is het hotel daarvoor goed gesitueerd. Het is met name in deze markt waar groei aan de orde is (zie ook bijlage 1 en de nota). De eventuele realisatie van andere initiatieven binnen de gemeentegrenzen, zoals het Frans Kloostercomplex of de uitbreiding van de Stadsboerderij Sittard richt zich op een geheel andere markt/doelgroep.

Maar ook in de bredere regio is er nog voldoende ruimte voor het initiatief. Uit onderzoek van Horwath HTL, dat in het kader van een hotelinitiatief van Ibis Budget Hotels in de gemeente Stein is uitgevoerd, is gebleken dat het regionale aanbod in de regio aanzienlijk achter blijft bij de regionale landelijke cijfers. Dit zowel ten opzichte van het inwonertal (27 kamers per 10.000 inwoners; Zuid-Limburg 112 en landelijk 61) als ten opzichte van de economische functie (59 kamers per 10.000 banen; Zuid-Limburg 253 en landelijk 129). Het huidige aanbod sluit derhalve slecht aan op de economische structuur en functie van de regio. Zeker in het zakelijke segment is er nog ruimte voor uitbreiding.

Het hier beoogde hotel speelt in op het behoefte van de regio om het aantal hotelkamers in het zakelijke segment uit te breiden.

*Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied*

Het plangebied bevindt zich in bestaand stedelijk gebied. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

### **3.6 Conclusie**

De beoogde realisatie van een nieuw hotel als vergroting en vervanging van een bestaand is niet strijdig met de vigerende beleidslijnen van rijk, provincie en gemeente. Dat geldt ook voor de plaatsing van een verwijsmast.

## 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuonderzoek

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouw mogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvorwaarden waaraan voldaan moet worden.

#### Bodem

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de zogenaamde "streefwaarde" overschrijdt. Daarnaast zijn er in de wet "interventiewaarden" vastgesteld. Interventiewaarden liggen hoger dan streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig. Bij woonbestemmingen is eventuele verontreiniging een groter probleem dan bij bijvoorbeeld een parkeerterrein.

Gezien het vorige gebruik als sportterrein is de verwachting dat de bodem niet of nauwelijks is verontreinigd. In november 2016 heeft onderzoeksbureau TAUW een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij werd de verwachting bevestigd. De grond is maximaal licht verontreinigd en voldoet op basis van indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit aan de klasse 'wonen'. De milieuhygiënische kwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling van een hotel.

Voor de locatie, waar de verwijsmast is gepland, is de verwachting dat de bodem niet of nauwelijks is verontreinigd. Daarnaast is een aanduidingsmast geen kwetsbare functie. Voor uitvoering zal een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Voor toepassing van vrijkomende grond gelden de eisen uit het Besluit Bodemkwaliteit of de Bodemkwaliteitskaart en Bodembeheerplan van de gemeente Sittard-Geleen. In dat kader kunnen er restricties zijn voor toepassen van de grond op of buiten de locatie.

#### Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De voorliggende omgevingsvergunning voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, er wordt ook niet voorzien in een inrichting waarvan de geluidsemisatie onderzoek vergt. Akoestisch onderzoek is in het kader van de ruimtelijke inpassing daarom niet nodig.

#### Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

De nieuwbouw van een hotel met 91 kamers ter vervanging van een bestaand hotel met 40 kamers zal niet leiden tot een significante toename aan verkeer. Dat geldt ook voor de plaatsing van een mast. Het project kwalificeert daarom als niet in betekende mate.

## Externe veiligheid

### Hotel

#### *Wegtransport*

De rijksweg A76 (wegvakken N63 en N93) is onderdeel van het Basisnet Weg en bevindt zich op circa 350 meter afstand van de hotellocatie. Het hotel bevindt zich dan ook niet binnen de invloedzone van genoemde transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek is niet nodig.

#### *Hogedruk aardgasleidingen*

Ten zuiden van de hotellocatie bevindt zich een hogedruk aardgasleiding. De afstand van deze leiding tot de hotellocatie bedraagt circa 200 meter, zodat deze geen invloed heeft op de onderhavige ontwikkeling.

#### *LPG-tankstation*

Het te realiseren Bastion Hotel bevindt zich op een afstand groter dan 150 meter vanaf het LPG-vulpunt en bevindt zich daarmee buiten het invloedsgebied van het tankstation. Slechts een deel van het parkeerterrein valt hier binnen.

#### *Chemelot*

De voorgenomen ontwikkeling ligt aan de rand van het invloedsgebied van de  $10^{-8}$  contour (zie onderstaande afbeelding). Het bestaande gebouw ligt ook binnen het gebied dat is aangewezen voor stand-still personendichtheden (Krawinkel) als omschreven in de gemeentelijke beleidsvisie Chemelot site / Westelijke Mijnstreek. Door de nieuwbouw komt het hotel op grotere afstand te staan, zodat het gebouw aan de rand van dit gebied komt te staan.



Afbeelding: uitsnede Risicokaart provincie Limburg

De planlocatie ligt in het gebied aangeduid als groepsrisicorelevant ten zuiden van de wijk Krawinkel. Gelet op de relatief grote afstand en de beperkte toename van het aantal personen zal het groepsrisico in de nieuwe situatie niet toenemen.

### Verwijsmast

Met betrekking tot de verwijsmast wordt vanuit externe veiligheid aangegeven dat het plan rekening dient te houden met het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In artikel 11, lid 3 van het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vastgelegd dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met de invloed van risicoverhogende objecten in de directe omgeving van buisleidingen. Zo kan bijvoorbeeld een windturbine een risicoverhogend effect hebben, omdat een omvallende windturbine een buisleiding kan beschadigen. In het verlengde hiervan zou een reclamemast ook als een risicoverhogend object kunnen worden gezien. In de omgeving ligt op korte afstand een ondergrondse gasleiding en vormt daarmee mogelijk een belemmering. De kans dat de mast op de ondergrondse gasleiding valt en deze beschadigd is zeer klein een verwaarloosbaar.

### **Milieuzonering**

Bij planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu voor de bewoners te handhaven en te bevorderen. Door de VNG wordt in haar circulaire "Bedrijven en Milieuzonering" over de hotelbestemming ten opzichte van wonen gesteld dat deze gemengd kunnen worden. Er is voor deze richtlijn gekozen omdat er verder geen goede andere richtlijnen of kaders voorhanden zijn om milieuzonering goed in ruimtelijke plannen af te wegen. In de richtlijn wordt geadviseerd een afstand van 10 meter aan te houden. Er bevinden zich geen woningen binnen deze afstand. Verder zijn er geen ander milieuzoneringen aan de orde die invloed op de onderhavige ontwikkeling zouden kunnen hebben.

## **4.2 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

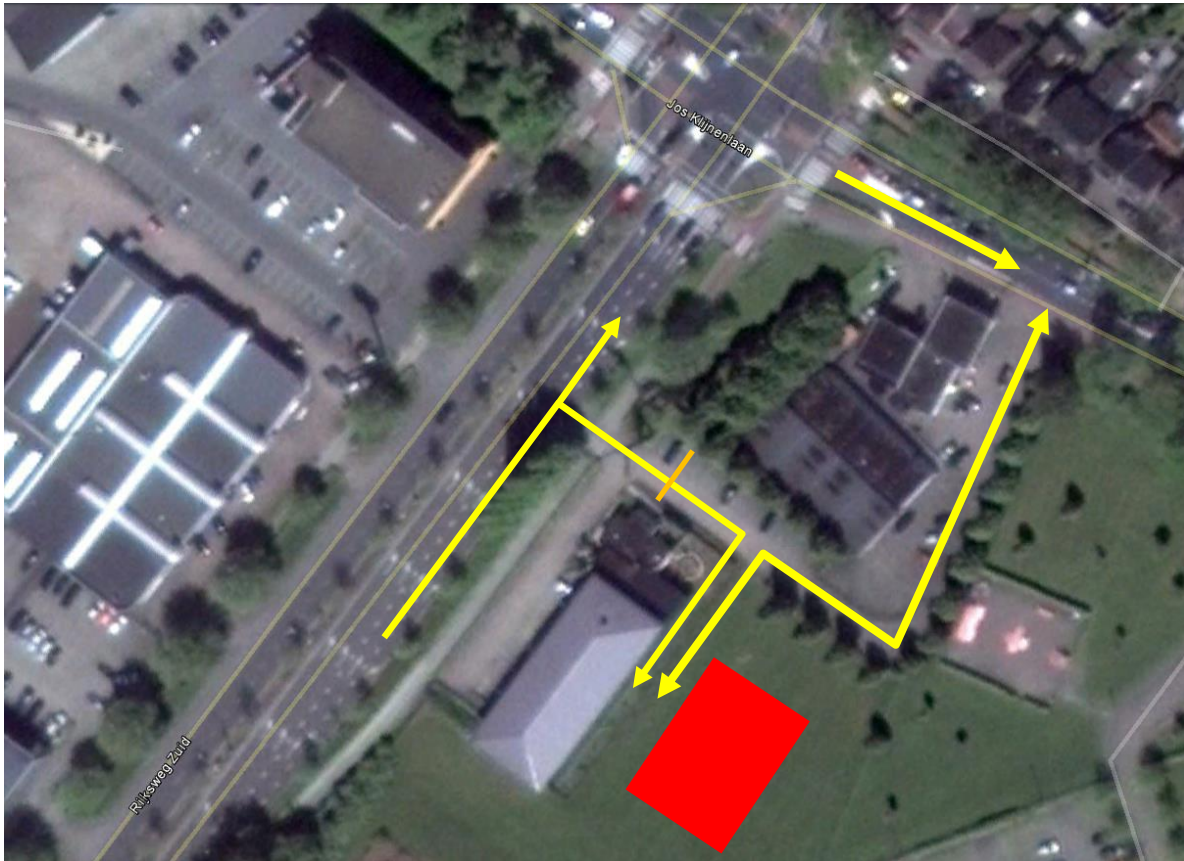
Het aantal verkeersbewegingen en het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen volgt uit het programma voor de bouwlocatie. Het hotel richt zich primair op de zakelijke gast en heeft een verblijfsfunctie met aanvullende voorzieningen. Er is geen zakenaccommodatie voor zakelijke bijeenkomsten, feesten of partijen. Het aantal verkeersbewegingen is daarmee af te leiden van het aantal kamers (91) en de personeelsbezetting. In het weekeinde zal de bezetting beperkt zijn en zal het hotel naast zakelijke gasten ook toeristische overnachtingen aantrekken. De CROW gaat bij dit type hotel met een dergelijke ligging uit van het generen van gemiddeld 20,8 bewegingen per 10 kamers per dag. Uitgaande van 91 kamers betekent dat 189 verkeersbewegingen per dag. De nadruk ligt bij dit type hotel bij het vertrek in de ochtend met name (80%) tussen 07.00 en 09.00 uur. In de daardoor maatgevende ochtendspits betekent dat de helft van het aantal verkeersbewegingen (de andere helft is de aankomst), daar 80% van en dat verdeeld over twee uren:  $189/2/2 \times 0,8 = 37,8$  motorvoertuigen per uur.

Het hotel kent een wat langere aankomstperiode in de namiddag en avond met als gevolg daarvan een wat lagere intensiteit per uur. Uitgaande van 80% van de aankomsten tussen 17.00 en 20.00 uur betekent dat  $189/2/3 \times 0,8 = 25,2$  motorvoertuigen per uur.

Bij de benadering en het vertrek is er een klein verschil in de richting. Bij aankomst ligt de verhouding 60% vanuit de A76 en 40% vanuit het noorden (binnendoor naar Chemelot). In de ochtend ligt dat andersom.

Ontsloten wordt de locatie via de huidige bestaande inrit van het hotel. De rekensom voor het verkeer is als volgt: ochtend  $0,4 \times 37,8 = 15,12$  naar A76 en 22,68 naar noorden en 's middags/'s avonds 22,68 van A76 naar hotel en 15,12 vanuit het noorden naar het hotel.

Door het plaatsen van een slagboom (zie volgende afbeelding) wordt sluipverkeer voorkomen.

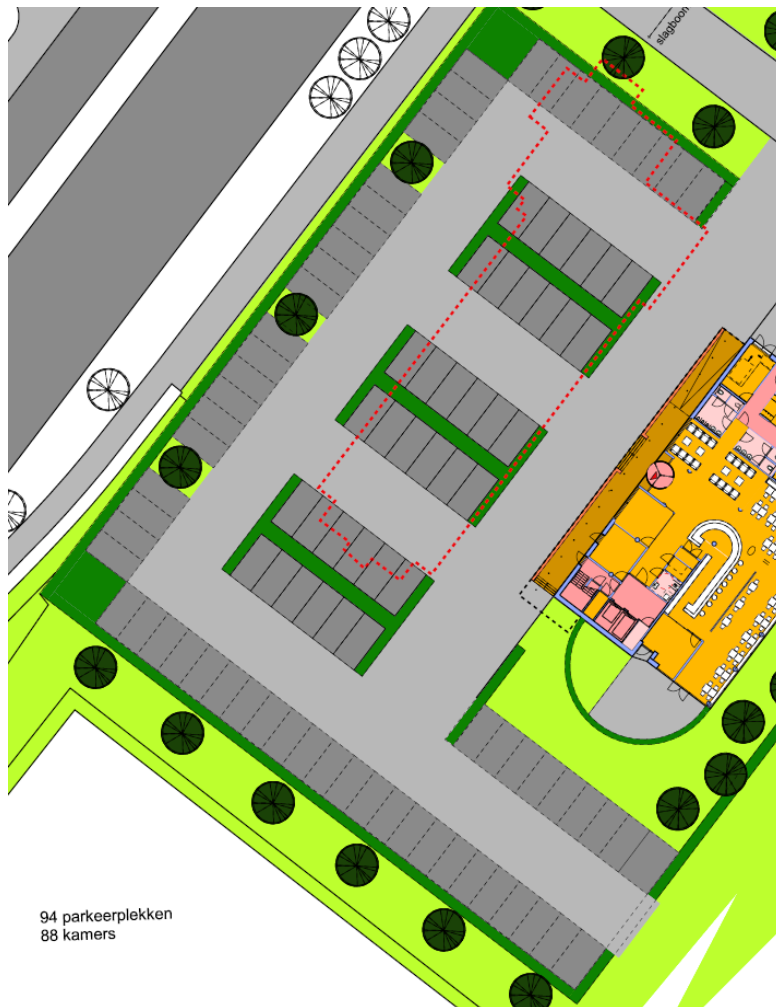


Afbeelding: Ontsluiting Bastionhotel, locatie nieuw hotel (rood) en slagboom (oranje)

### Parkeerbehoefte

Het overgrote deel van de gasten komt zelfstandig met de auto en ander deel wordt afgezet per taxi of door het bedrijf waar men activiteiten onderneemt. In de zakelijke markt wordt bijna uitsluitend alleen op een kamer geslapen, ook al komt men gezamenlijk met een auto. Het Bastionhotel richt zich primair op de overnachtingbehoefte vanuit deze zakelijke markt. Er is geen zalenaccommodatie, maar overdag zullen er naar verwachting wel enkele bezoekers de lunch gebruiken. Dit heeft tot gevolg dat er bijna uitsluitend 's avonds en 's nachts parkeerbehoefte is en dat de parkeervraag minder is dan het aantal kamers van het hotel. Bastion hanteert uit eigen ervaring een parkeernorm van 0,7- 0,8 plaatsen per kamer, met een voorkeur om 0,8 per kamer beschikbaar te hebben.

Om deze normering te toetsen kan tevens de CROW normering worden gezien. Deze ging uit van een bandbreedte van 0,5-1,5 per kamer afhankelijk van de ligging en de overige voorzieningen (uitgebreid restaurant, zalen etc.) van het hotel. Recent is de normstelling geactualiseerd en verfijnd. Een Bastionhotel is te beschouwen als een 3-4 sterrenconcept. Per 10 kamers is voor een weinig stedelijk gebied bij de rest van de bebouwde kom een behoefte van maximaal 5,5 (3 ster) tot maximaal 7,7 (4 ster) parkeerplaatsen bepaald. Dat maximum komt overeen met een parkeernorm van 0,77 parkeerplaats per kamer. Dat betekent dat 70 parkeerplaatsen toereikend zijn. Bij toepassing van een parkeernorm van 0,8 betekent dat een parkeerbehoefte van 73 parkeerplaatsen.



Afbeelding: Parkeerterrein Bastionhotel

Op de hier afgebeelde concepttekening is te zien dat er op het terrein voldoende ruimte is voor het parkeren en groenvoorzieningen. Op dit moment wordt een uitwerking gemaakt voor de opgave van de waterberging in combinatie met de infiltratie naar diepere grondlagen. Op basis daarvan zal het definitieve maaiveld worden ontworpen. Voorts zal bij de realisatie van de vergroting van het hotel de afslag naar het terrein worden verbeterd door sluipverkeer (ontwijken van stoplicht) met een slagboom te weren en met een aanpassing bij het fietspad een is betere opstelling en daarmee een voor de fietsers veiliger oversteek van auto's mogelijk.

De verwijsmast heeft geen effect op verkeer en parkeren.

### 4.3 Waterhuishouding

In het kader van de waterparagraaf is overleg gevoerd met het Waterschap Roer en Overmaas en is hierbij een watertoets uitgevoerd. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Uitgangspunten van duurzaam waterbeheer is het afkoppelen en infiltreren van hemelwater door het hemelwater dat afstroomt van daken en terreinverhardingen niet aan te sluiten op het vuilwaterriool, maar dit water apart op te vangen en zoveel mogelijk lokaal in de bodem te laten infiltreren. Het waterschap hanteert enkele aandachtspunten voor een goed ontwerp van deze infiltratievoorzieningen:

1. Reserveer 10% van het plangebied voor water. Door ruimte te reserveren voor open, oppervlakkige infiltratievoorzieningen zoals een wadi wordt een robuust en goed beheerbaar systeem gerealiseerd. Ondergrondse voorzieningen (zoals infiltratiekragen of grindkoffers) zijn over het algemeen duurder, lastig te onderhouden en minder robuust bij extreme weersomstandigheden.
2. Houd rekening met hoogteverschillen binnen en buiten het plangebied. Het plan mag geen wateroverlast elders veroorzaken. Daarnaast moet voorkomen worden dat afstromend water uit de omgeving overlast geeft in het plangebied.
3. Voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: Hergebruik, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
4. Voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit: Schoonhouden, scheiden, zuiveren. Voorbeelden van schoonhouden: geen uitlogbare materialen gebruiken, zorgvuldig omgaan met gladheids- en onkruidbestrijding, geen auto wassen op afgekoppeld terrein. Voorbeelden van zuiveren zijn: toepassen van een bodempassage voor het hemelwater afkomstig van verkeers- en parkeeroppervlakken.
5. Bepaal de grondsoort, grondwaterstand en infiltratiesnelheid. Gebruik deze gegevens in het ontwerp van het hemelwatersysteem.
6. Ontwerp de infiltratie- en bergingsvoorzieningen zodanig dat een bui T=25 (35 mm in 45 minuten) kan worden opgevangen. Na deze bui dient de voorziening binnen 24 uur weer leeg te zijn (of binnen 24 uur wéér een 35-mm regenbui te kunnen verwerken).
7. Maak een doorkijk naar een extreme neerslagsituatie van T=100 (45 mm in 30 minuten). Deze bui mag geen overlast veroorzaken. Tref zo nodig maatregelen. Een noodoverlaat is altijd een goed idee.
8. Regel het beheer en onderhoud van de voorzieningen. Zorg voor goed te onderhouden en te inspecteren voorzieningen. Leg vast hoe vaak het systeem onderhouden moet worden en wie dit uitvoert.
9. Zorg dat alle gebruikers op de hoogte zijn van de randvoorwaarden van de voorziening. Daarbij gaat het onder andere om zaken als geen auto wassen op straat, geen honden uitlaten in de wadi enzovoorts.

Zoals met het Waterschap afgesproken zal bij het opstellen van het ontwerp voor Bastion de afkoppeling van hemelwater en infiltratie het uitgangspunt zijn.

#### **4.4 Flora en fauna**

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden.

Door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. is op 28 oktober 2016 het terrein bezocht en beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen (zie bijlage).

De Natuurbeschermingswet kent een regime voor soortbescherming en voor gebiedsbescherming. Bij schade aan of effecten op is voor de soortbescherming een ontheffing nodig en voor de gebiedsbescherming een vergunning.

##### *Soortbescherming*

Op de locatie waar de nieuwbouw wordt ontwikkeld zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Ook in het huidige hotel worden geen beschermde soorten verwacht. Op de locatie van het verwijsbord kunnen beschermde soorten niet worden uitgesloten. Door het verwijsbord buiten de kwetsbare periode te plaatsen wordt een effect voorkomen. Er is geen ontheffing nodig.

##### *Natuurgebieden*

Een effect op de natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland wordt, door de aard en de omvang van de geplande ontwikkelingen, niet verwacht.

##### *Conclusie*

Er is geen afdoend onderzoek nodig en er is geen ontheffing van de Natuurbeschermingswet nodig. Een verklaring van geen bedenkingen hoeft niet te worden gevraagd. Er is geen vergunning van de Natuurbeschermingswet nodig en er is geen afwijking van de ruimtelijke verordening Limburg nodig.

## 4.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2019 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van beide wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:

*De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)*

*De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.*

In 2012 heeft de gemeente Sittard-Geleen de "beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen" vastgesteld<sup>1</sup>. Onderdeel van deze beleidsnota is een archeologische beleidskaart, die gebaseerd is op een aantal archeologische verwachtingskaarten<sup>2</sup>. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel).

| Beleidscategorie | Verwachting/waarde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | AMK-terrein; terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2                | AMK-terrein; terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde<br>AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, kern Sittard<br>AMK-terrein; terrein van archeologische waarde<br>Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats                                                                                                                                                                                                                       |
| 3                | AMK-terrein; terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4                | Hoge verwachting voor droge landschappen<br>Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied<br>Middelhoge verwachting voor droge landschappen<br>Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied<br>Hoge verwachting voor natte landschappen<br>Hoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen<br>Middelhoge verwachting voor natte landschappen<br>Onbekende verwachting voor droge en natte landschappen |

<sup>1</sup> Gemeente Sittard-Geleen, 2012. Beleidsnota Archeologie en Monumenten gemeente Sittard-Geleen.

<sup>2</sup> Verhoeven, M.P.F. & G.R. Ellenkamp, 2010. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Sittard-Geleen. RAAP-rapport 2144. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

|   |                                                                                                  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Lage verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied                            |
| 6 | Lage verwachting voor droge en natte landschappen                                                |
| 7 | Lage verwachting voor ontgronde gebieden<br>Lage verwachting voor vrijgegeven onderzoeksgebieden |

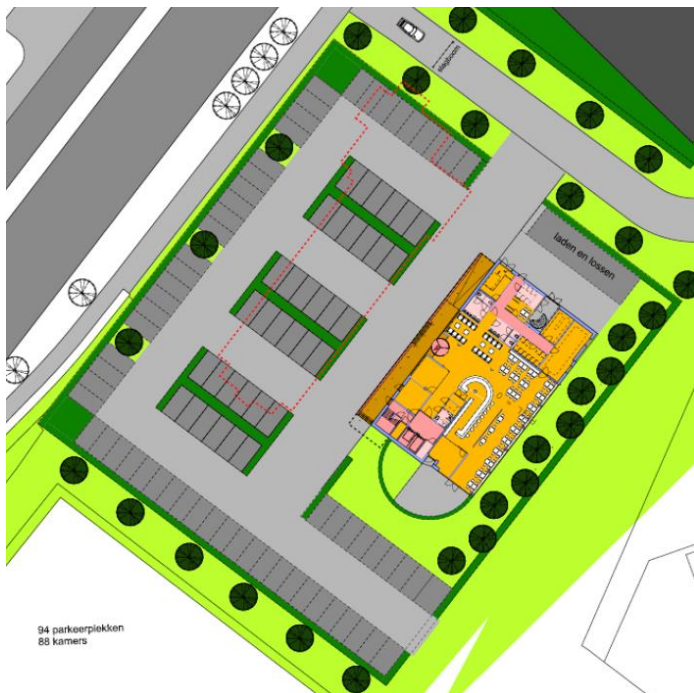
Uit de archeologische kaarten blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt. In het plangebied zelf zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. In de directe omgeving van het plangebied wel. Op circa 250 meter ten noordwesten van het plangebied is een grafveld uit de Romeinse tijd aanwezig (Archis2-waarnemingsnummer 17549). Iets meer richting het zuiden staat in de archieven een nederzetting uit de IJzertijd gemeld (Archis2-waarnemingsnummer 413053). Daarnaast zijn op circa 250 meter ten zuidoosten van het plangebied twee losse vuursteenvondsten uit het Meso-Neolithicum aangetroffen (Archis2-waarnemingsnummers 412976 en 54563). Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat het plangebied en zijn directe omgeving reeds sinds lange tijd in gebruik is.

Op basis van deze archeologische gegevens, in combinatie met landschappelijke en historische gegevens, geldt voor het plangebied een hoge verwachting. In het gebied moet met name rekening worden gehouden met de aanwezigheid van nederzettingsterreinen met bijbehorende grafvelden ('droge archeologie'). Het gebied is ingedeeld in beleids categorie 4. Concreet betekent dit dat voor deze gebieden een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm -Mv én de omvang van het gebied groter is dan 500 m<sup>2</sup>. Hiertoe worden niet alleen de bouwwerkzaamheden gerekend, maar ook de werkzaamheden t.b.v. de aanleg van verhardingen, infra, enz.

### Toetsing nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn diverse bodemversturende activiteiten voorzien:

- Sloop van het oude hotel
- Bouw van een nieuw hotel
- Aanleg van verhardingen en terras
- Groenvoorziening
- Aanleg van infra (riolering, electra)
- Bouw verwijsmast (circa 300 meter ten zuiden van plangebied)



Beoogde ontwikkelingen: de locatie van het oude (te slopen) hotel staat met een rode stippellijn aangegeven.

De graafwerkzaamheden hebben een totale omvang die groter is dan de vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat nut en noodzaak van archeologisch onderzoek dient te worden afgewogen.

#### *Bouw nieuw hotel*

De plannen zijn pas globaal bekend. Het is nog niet bekend tot op welke diepte gegraven gaat worden. Wel staat vast dat het nieuwe hotel op een verhoging wordt aangelegd; Het peil van de begane grond komt op circa 60 cm boven huidig maaiveld te liggen.

Archeologisch onderzoek kan komen te vervallen, indien gekozen wordt voor een 'archeologievriendelijke' manier van ontwikkelen. Concreet houdt dit in, dat de impact op het archeologisch bodemarchief minimaal moet zijn. Uit de definitieve tekeningen moet in dat geval blijken dat het totale verstoringsoppervlakte (>30 cm beneden huidig maaiveld) onder de vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup> blijft. Hiertoe worden niet alleen de bouwwerkzaamheden gerekend, maar ook de werkzaamheden t.b.v. de aanleg van infra, verhardingen, enz. Dit kan worden bereikt door het gebied – waar nodig – van tevoren voldoende op te hogen en/of te kiezen voor minder diepe (verhardings)funderingen. De bodemingrepen dienen zich vervolgens te beperken tot de reeds verstoorte bovengrond (= max. 30 cm beneden huidig maaiveld). Er geldt in dat geval wel een meldingsplicht (zie verder).

Indien de verstoring (> 30 cm beneden huidig maaiveld) groter is dan 500 m<sup>2</sup>, acht de gemeente archeologisch onderzoek *wel* noodzakelijk. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de vergunningverlening van de bouw. De uitkomst van dit onderzoek kan namelijk leiden tot nader onderzoek of nadere voorwaarden die in deze vergunning worden opgenomen. In eerste instantie dient dit onderzoek te bestaan uit een bureauonderzoek, aangevuld met boringen. De gemeente Sittard-Geleen heeft hiervoor gemeentelijke eisen opgesteld. Deze dienen bij de gemeente door het uitvoerende bureau te worden opgevraagd. Op basis van dit onderzoek kan vervolgens worden bepaald of verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

#### *Sloopwerkzaamheden*

Bij bovenstaande uitgangspunten worden de sloopwerkzaamheden buiten beschouwing gelaten. Hoewel eventuele archeologische resten door de sloopwerkzaamheden verstoord kunnen worden, leert de ervaring, dat er tijdens sloopwerkzaamheden vaak nauwelijks waarnemingsmogelijkheden zijn. Pas na afloop van de sloop is archeologisch onderzoek eventueel weer relevant. Uiteraard is het van belang dat tijdens de sloop ervoor zorg wordt gedragen, dat de bodem – buiten de te verwijderen funderingen – zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren).

#### *Bouw verwijsmast*

De verwijsmast ligt op enige afstand van het nieuwe hotel en wordt dan ook als separate ontwikkeling getoetst. De verstoring ten behoeve van de nieuwe verwijsmast is naar verwachting aanzienlijk kleiner dan de vrijstellingsgrenzen die voor dit gebied gelden (500 m<sup>2</sup>/30 cm –Mv). Archeologisch onderzoek wordt voor deze locatie dan ook niet nodig geacht.

#### Meldingsplicht

Bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm geldt te allen tijde een meldingsplicht voor de aanvang van de werkzaamheden. De volgende teksten zullen worden opgenomen in de omgevingsvergunning:

1. De aanvang van het bouwrijp maken van het perceel dient twee weken voor de werkstart aan de gemeentelijk archeoloog te worden gemeld per email ([marion.aarts@sittard-geleen.nl](mailto:marion.aarts@sittard-geleen.nl))
2. Bij de sloopwerkzaamheden geldt een bepaling van - *zo min mogelijk verstoring* - van de bodem. Het is van belang dat bij de uitvoering van de werkzaamheden ervoor zorg wordt gedragen, dat de bodem – buiten de te verwijderen funderingen – zo min mogelijk wordt verstoord (omringende grond zo min mogelijk verstoren/afvoeren).
3. (Indien gekozen wordt voor een 'archeologie-vriendelijk' bouwplan) Op het terrein is een vrijstelling van archeologisch onderzoek in het kader van archeologievriendelijk bouwen van kracht. Hierbij geldt een bepaling van - *zo min mogelijk verstoring* - van de bodem. Het is van belang dat bij de uitvoering van de werkzaamheden de bodem niet dieper dan 30 cm wordt verstoord, behoudens een aantal kleinere vooraf overeengekomen bodemverstoringen. Bij onvoldoende draagkracht van de bovengrond (bijv. door natte omstandigheden of andere omstandigheden) moeten afdoende beschermende maatregelen worden genomen (bijvoorbeeld aanbrengen rijplaten) om verstoring door wegzakking van zware rijtuigen en machines tegen te gaan.

4. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, wordt – gezien de hoge archeologische verwachting en de vindplaatsen in de directe nabijheid – niet uitgesloten. Wij wijzen u nadrukkelijk op uw wettelijke verplichting (Monumentenwet van 1988, artikel 53 & 54) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan u vermoedt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat ben u verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. U kunt uw vondsten melden bij de gemeentelijk archeoloog Mw. M. Aarts (046-4777456) **en** aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project.

#### **4.6 Kabels en leidingen**

Ten zuiden van de hotellocatie bevindt zich een hogedruk aardgasleiding. De afstand van deze leiding tot de hotellocatie bedraagt circa 200 meter, zodat deze geen invloed heeft op de onderhavige ontwikkeling. Op korte afstand van de locatie voor een verwijsmast bevindt zich een buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook (5 meter) mag niet gebouwd worden in het kader van de mogelijkheid tot onderhoud aan of vervanging van de aardgasleiding. De aanduidingsmast wordt buiten de belemmeringenstrook van de leiding geplaatst, waardoor er geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het project. Het risico dat de mast op de ondergrondse gasleiding valt en deze beschadigd is zeer klein een verwaarloosbaar.

## **5 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **5.1 Inleiding**

De voorliggende omgevingsvergunning kan worden gebruikt als het bestemmingsplan een ontwikkeling of een project niet toestaat en de gemeente de activiteit toch mogelijk wil maken, zonder meteen het bestemmingsplan aan te passen. In deze paragraaf wordt het juridische deel van de omgevingsvergunning nader toegelicht.

### **5.2 Uitgangspunten**

#### Wettelijk kader

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning verlenen in strijd met het bestemmingsplan. Het wettelijk kader wordt sinds 1 oktober 2010 gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° is hiervoor van toepassing.

#### Vereisten op grond van de Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat bepalingen omtrent een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat de omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Voorliggende onderbouwing voldoet aan deze eisen.

De bevoegdheid tot het verlenen van de vergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen. Op de voorbereiding van de vergunningverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

## 6 HAALBAARHEID

### 6.1 Economische haalbaarheid

Alle kosten voor dit project worden gedragen door de initiatiefnemer Bastion Hotel Groep. De groep beschikt daarvoor over voldoende middelen. Voor de realisatie van het project zal de grond van de gemeente verworven worden en ontstaan er dus inkomsten voor de gemeente. Voorts zal er tussen initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst, waarin ook mogelijke planschadeverhaal is opgenomen, worden gesloten. Planschade wordt echter niet verwacht. Het plan is economisch uitvoerbaar.

### 6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de te voeren procedure is het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

### 6.3 Conclusie

Deze ontwikkeling is dusdanig concreet en uitgewerkt dat hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het project is getoetst aan het beleid op alle overheidsniveaus. De ontwikkeling is ook aan alle milieuaspecten getoetst. Uit de onderzoeken is gebleken dat geen aantasting van het milieu of een overschrijding van wettelijk voorgeschreven normen plaats zal vinden.

Met de nieuwbouw van het Bastionhotel ter vervanging van het bestaande Bastionhotel in Geleen neemt het aantal kamers in de regio toe met 51 kamers, procentueel is dat een toename van 9%. Het hotel richt zich op de zakelijke economie markt en met een ligging nabij de A76 is het hotel daarvoor goed gesitueerd. Het is met name in deze markt waar groei aan de orde is. Het hier beoogde hotel speelt in op het behoefte van de regio om het aantal hotelkamers in het zakelijke segment uit te breiden. De verwijsmast zal het hotel ondersteunen door het vergroten van de zichtbaarheid voor potentiële klanten (met name op de A76). De uitbreiding van het hotel zal ook voor nieuwe banen zorgen, wat van belang is voor de hele regio.

De afwijking van het vigerend bestemmingsplan zijn aanvaardbaar en de ontwikkeling is wenselijk.