GEMEENTE WEERT

(ONTWERP)OMGEVINGSVERGUNNING (COÖRDINATIE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 8 juli 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Hotel Management Services N.V.
[redacted]

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een hotel met restaurant, vergader- en congresfaciliteiten en casino aan de Saturnus 100 en 102 in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W, nr. 377 gedeeltelijk ter grootte van circa 15.706 m2.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2019/0409/OG/.

Besluit
Gelet op 2.10, en 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c, te verlenen met toepassing van de coördinatieregeling zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening en, met doorbreking van de aanhoudingsplicht op grond van artikel 3.5 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijbehorende stukken deel uitmaken van de vergunning en onder voorschriften. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk.
2. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
De aanvraag valt onder artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de raad op 6 mei 2020 besloten heeft hiervoor samen met het bestemmingsplan 'Kampershoek- Noord 2010, 4e partiële herziening' de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Daarom is op deze aanvraag de procedure op grond van artikel 3.31 en 3.32 Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

De vergunningverlening vindt, plaats met doorbreking van de aanhoudingsplicht in relatie tot het onherroepelijk worden van het voorafgaand aan het besluit omtrent de vergunningverlening (i.c. op ^C)vastgestelde exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' (artikel 3.5 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Activiteitenbesluit
Gebleken is dat de aangevraagde omgevingsvergunning betrekking heeft op de bouw van een hotel met restaurant, vergader-/en congresfaciliteiten en casino. Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 8.41 a, eerste lid Wet milieubeheer is een melding Activiteitenbesluit Milieubeheer ingediend. De melding is een indieningsvereiste voor de aanvraag omgevingsvergunning. De melding voldoet aan artikel 1.10 tot en met 1.14a van het Activiteitenbesluit en is ontvankelijk.

Ontwerpbesluit
De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 ter inzage gelegen. De stukken liggen bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening'.
Het ontwerpbestemmingsplan en het gelijktijdig hiermee ter inzage te leggen ontwerp-exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening zijn digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het ontwerpbestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02. Het identificatienummer van het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' is NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-ON02.
De kennisgeving is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Zienswijzen
Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag na ter inzagelegging mondeling en / of schriftelijk zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert. Tegen het ontwerpbesluit zijn gedurende de termijn van terinzagelegging wel/geen zienswijzen ingekomen.

Beoordelingskader
De aanvraag voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

De aanvraag is beoordeeld:
- voor het bouwen van een hotel met restaurant, vergader-/en congresfaciliteiten en casino aan artikel 2.1, lid 1 onder a en aan artikel 2.10 van de Wabo;
- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c en aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo.

Belanghebbendheid aanvrager
De aanvrager is geen eigenaar van de gronden waarop het voorgenomen bouwplan wordt gerealiseerd. Gedurende een aanzienlijke periode heeft overleg plaatsgevonden tussen onder meer de gemeente en Planburo Brabant te Someren, waarbij de eigenaar aanvankelijk kenbaar heeft gemaakt (nog) niet te kunnen instemmen met het verlenen van toestemming voor de realisatie van het voorgenomen bouwplan.
Omdat aanvrager zelf geen eigenaar is van de gronden waarop het bouwplan gerealiseerd wordt is aan de grondeigenaar Planburo Brabant B.V. verzocht aan te geven of deze akkoord is deze aanvraag van Hotel Management Services N.V.(hierna te noemen:HMS) op zijn grond. Bij brief van 23 september 2020 hebben Planburo Brabant B.V. alsmede de aanvrager gezamenlijk de gemeente Weert medegedeeld toestemming te verlenen aan HMS om, voor het gedeelte van diens eigendom waarop de aanvrager het bouwplan wenst te realiseren, een omgevingsvergunning voor een hotel aan te vragen op de door HMS beoogde locatie zoals deze is aangevraagd en om in verband daarmede te verzoeken om herziening van het bestemmingsplan. De instemming is verleend onder de voorwaarde dat het ontwerp van de bestemmingsplanherziening uiterlijk op 1 januari 2021 ter visie wordt gelegd. Aan deze voorwaarde wordt met de in gang gezette procedure voldaan. Gezien het vorenstaande wordt de aanvrager als belanghebbende bij de aanvraag aangemerkt. De brief van 23 september 2020 is als bijlage aan dit besluit gehecht.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het plan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening, maar kan door het opleggen van nadere voorschrift(en), hiermee in overeenstemming worden gebracht.
Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

De ingediende omgevingsvergunning voldoet niet geheel aan de regels voor constructieve veiligheid, brandveiligheid en afvoer van afvalwater en hemelwater volgens het Bouwbesluit. Op grond van artikel 2.22 lid 2 van de Wabo mag het bevoegd gezag voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden. Door het opleggen van nadere voorschriften kan het bouwplan hiermee in overeenstemming worden gebracht. De gestelde voorwaarden hebben betrekking op zaken die vaak pas kort voor de uitvoering van het bouwwerk bekend zijn en dienen op dat moment ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag.

Op de aanvraag is het op ^C door de raad vastgestelde exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' van toepassing. Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' is gekoppeld aan het door de raad gelijktijdig vastgestelde bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e partiele herziening'.

Toetsing aan de 'Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening"
Ingevolge artikel 2 van de 'Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" ' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen in uitgeefbaar gebied niet eerder verleend dan nadat:

a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel is voltooid, danwel:
b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is geborgd dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel is voltooid voordat met de bouw wordt aangevangen.

De omschrijving van "bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel" is opgenomen in artikel 1.2 van de "Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" en omvat het volgende samenstel van werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:

1. de aanleg van de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm, en
2. indien het bouwperceel niet rechtstreeks grenst aan de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm, de aanleg van interne openbare wegen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in een zodanige omvang dat het bouwperceel rechtstreeks dan wel via eerder (al dan niet als bouwweg) aangelegde interne openbare wegen naar de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm wordt ontsloten, en
3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare vuilwaterriolering, naar het aansluitpunt van het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel, en
4. de aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare hemelwaterriolering, naar een bergingswatergang of wadi.

Verwezen wordt naar de regels en toelichting van het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening".

De gronden die betrokken zijn in het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel liggen, gezien de werking van de 'Regels van het 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening', in hoofdzaak buiten het in de aanvraag betrokken bouwperceel.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning is het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel niet voltooid. Zoals volgt uit de als bijlage 7 bij het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" opgenomen "Kaart aanduiding fase gerealiseerd-3e herziening" is, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-besluit, de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm gerealiseerd. De onder 2 tot en met 4 genoemde werken en werkzaamheden zijn nog niet (geheel) gerealiseerd. Deze te realiseren werken en werkzaamheden liggen in hoofdzaak op het eigendom van Planburo Brabant.
Door Planburo Brabant en de aanvrager is bij brief van 23 september 2020 verklaart dat zij de voor het hotel benodigde ontsluitingsweg zelf (laat) aanleggen c.q. laten aanleggen door de gemeente vóórdat de bouw van het hotel een aanvang neemt.
De gemeente gaat daarbij uit van de ontsluiting van het hotel met de daarbij behorende infrastructurele werken op grond van de daarvoor geldende eisen in het 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening', dat nu als ontwerp ter visie ligt en op ^C wordt vastgesteld.

Voor het overige leidt het bouwplan niet tot strijd met de Regels van het "Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" '.

Doorbreking aanhoudingsplicht onherroepelijk worden 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord, 3e herziening"
Op het te nemen besluit omtrent verlening van de vergunning is van toepassing het voorafgaand aan die besluitvormingsdatum op ^C door de raad vastgestelde exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' (zie onderdeel 3 van het (ontwerp)raadsbesluit van ^C)

Ingevolge artikel 3.5, eerste lid Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dienen burgemeester en wethouders de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te houden indien er geen grond is de vergunning te weigeren en het exploitatieplan, dat voor de in de aanvraag betrokken gronden is vastgesteld, nog niet onherroepelijk is.

De aanhoudingsplicht duurt totdat een exploitatieplan onherroepelijk is. Artikel 3.5 lid 3 Wabo biedt de mogelijkheid om genoemde aanhoudingsplicht te doorbreken als een tegen het exploitatieplan ingesteld beroep geen gevolgen kan hebben voor de beoordeling van de aan de aangevraagde activiteit of de aan de omgevingsvergunning voor die activiteit te verbinden voorschriften danwel indien deze gevolgen naar het oordeel van het bevoegd gezag niet opwegen tegen het belang dat met de verlening van de vergunning is gediend. Vooralsnog wordt van die situatie uitgegaan. Aangezien het kostenverhaal verzekerd zal zijn doordat de exploitatiebijdrage als financieel voorschrift aan de te verlenen vergunning is verbonden en de activiteit bouwen verder niet in strijd is met de regels en eisen die ten aanzien daarvan in het exploitatieplan worden gesteld maakt het bevoegd gezag, van deze bevoegdheid gebruik. In deze afweging is betrokken het belang van de toepassing van de coördinatieregeling, waarbij de vergunningsprocedure gelijk op loopt met de bestemmingsplanprocedure, wat eveneens reden is de aanhoudingsplicht in relatie tot het onherroepelijk worden van het exploitatieplan te doorbreken Hierbij is van belang de in de

Wet ruimtelijke ordening opgenomen samenhang in de procedure van voorbereiding, besluitvorming en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e partiele herziening met het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening', zoals opgenomen in artikel 6.12 juncto artikel 8.3 lid 3 Wet ruimtelijke ordening.
De toepassing van enerzijds de coördinatieregeling en anderzijds de wettelijke samenhang tussen de bestemmingsplan- en exploitatieplanprocedure maakt dat, in relatie tot de rechtsbescherming van belanghebbenden, het doorbreken van deze aanhoudingsplicht er niet toe leidt dat de belangen van belanghebbenden ingeval van een eventueel beroep worden geschaad. De toepassing van de geldende procedures heeft tot gevolg dat gelijktijdig beroep tegen het bestemmingsplan, exploitatieplan en het besluit omtrent vergunningverlening kan worden ingesteld.

Mocht het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmings- en/of ontwerpexploitatieplan leiden tot een aanpassing van het ontwerpexploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening' dan dient er rekening mee te worden gehouden dat dit ook gevolgen zal kunnen hebben voor de inhoud van de vergunning en de daarvan deel uitmakende vergunningvoorschriften (waaronder de voorschriften die betrekking hebben op de te betalen exploitatiebijdrage).

Exploitatiebijdrage
Het bouwperceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen binnen het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening".
Ter uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro), worden de kosten verbonden aan de grondexploitatie van het exploitatieplangebied verhaald door het verbinden van een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Ingevolge dit financieel voorschrift is de vergunninghouder aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd (zie artikel 6.17 Wro).
Deze toepassing leidt uitzondering, indien de exploitatiebijdrage voor de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de aanvraag een exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd is. Deze beide uitzonderingen zijn in de onderhavige situatie niet van toepassing.
Een en ander betekent dat u als vergunninghouder deze exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd bent.

De hoogte van de verschuldigde exploitatiebijdrage is vastgesteld met inachtneming van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening'. De ingevolge de omgevingsvergunning verschuldigde netto-exploitatiebijdrage bedraagt, met toepassing van artikel 6.19 Wet ruimtelijke ordening, per peildatum 1 juli 2020 € 1.612.093,--, welk bedrag als volgt kan worden gespecificeerd (bedragen in tabel in euro's op basis van nettocontante waarde per 1 juli 2020):

(1) Nr eigendom*)	(2) Uitgifte-Categorie **)	(3) Oppervlakte bouwperceel	(4) Aantal gewogen eenheden bouwperceel	(5) Bruto-exploitatie-bijdrage bouwperceel per 1-7-2020	(6) Af: Inbrengwaarde in aanvraag betrokken bouwperceel per 1-7-2020	(7)=(5)-(6) Netto-Exploitatie-bijdrage per 1-7-2020***)
6 (gedeeltelijk)	Hotellocatie	15.706 m2	16.989	€ 2.083.316,-	€ 471.222,-	€ 1.612.093,-

*) de indeling naar eigendommen en eigendomsnummers is aangegeven op de als bijlage 5 bij het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" opgenomen eigendommenkaart
**) de uitgiftecategorie van het in de aanvraag betrokken bouwperceel is aangegeven op de als bijlage 8 bij het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" opgenomen Kaart uitgiftecategorieën.
***) de netto-exploitatiebijdrage bestaat uit de resultante van de bruto-exploitatiebijdrage verminderd met de inbrengwaarde van het in de vergunning betrokken bouwperceel (artikel 6.19 Wet ruimtelijke ordening).

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar (onder meer) hoofdstuk 4 (exploitatieopzet) en bijlage 22 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar-3e herziening', zoals deze zijn opgenomen in het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening".

De in de vergunning op te nemen netto-exploitatiebijdrage bedraagt € 1.612.093,- te verhogen met de daarover ingevolge het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" verschuldigde rente van 1,66% per jaar op basis van samengestelde intrest vanaf 1 juli 2020 tot en met de datum van vergunningverlening. Op de datum van vergunningverlening bedraagt de aldus berekende netto-exploitatiebijdrage € ^C. Deze aldus berekende netto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf de datum van de vergunningverlening tot aan de dag waarop de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald, tegen een rente van 1,66% per jaar (samengestelde intrest).

Tijdstip betaling, betalingsregeling en te verstrekken zekerheid
Ingevolge artikel 6.17 lid 2 Wro dient in de omgevingsvergunning voor het bouwen de termijn waarbinnen de netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald te worden opgenomen. Uitgangspunt voor het gemeentebestuur is dat daarbij de gehele netto-exploitatiebijdrage aan de gemeente wordt voldaan voordat met de bouw wordt aangevangen.
Door de aanvrager is aan het gemeentebestuur gevraagd een betalingsregeling toe te staan waarbij de betaling in termijnen plaatsvindt nadat met de bouw is gestart. Ingevolge artikel 6.17 lid 2 Wet ruimtelijke ordening zijn burgemeester en wethouders bevoegd om in de omgevingsvergunning een betalingsregeling op te nemen. Daarbij is voorts bepaald dat indien de betalingsregeling inhoudt dat gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, door burgemeester en wethouders van de vergunninghouder aanvullende zekerheden met betrekking tot de betaling kunnen worden geëist.

Mede naar aanleiding van het door de gemeente met de aanvrager gevoerde vooroverleg is de volgende betalingsregeling van kracht:

1. 50% van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 1 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (1e termijn);
2. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 2 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (2e termijn);
3. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 3 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (3e termijn);
4. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 4 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (4e termijn);
5. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 5 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (5e termijn);

6. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 6 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (6e en laatste termijn).

Over elk van de hierboven genoemde zes termijnbedragen is een rente verschuldigd van 1,66% per jaar (samengestelde intrest), te rekenen vanaf de dag volgende op de dag van de vergunningverlening tot en met de dag waarop de betaling het betreffende termijnbedrag door de gemeente is ontvangen.

Elk van de hierboven genoemde zes termijnbedragen van de netto-exploitatiebijdrage, verhoogd met de daarover verschuldigde rente, dient te worden betaald door overschrijving van het verschuldigde bedrag op rekeningnummer NL13 BNGH0285009303 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'exploitatiebijdrage hotel Van der Valk' met vermelding van respectievelijk, termijn 1, 2, 3, 4, 5 of 6.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de verplichting tot tijdige betaling van de netto-exploitatiebijdrage of van daarop betrekking hebbende betalingen van termijnbedragen niet op.

Nu uit de betalingsregeling volgt dat de gehele betaling van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage na de start van de bouw plaatsvindt wordt de volgende eis inzake het door de vergunninghouder verstrekken van aanvullende zekerheden als voorschrift aan deze vergunning opgenomen:
Uiterlijk binnen zes weken nadat het besluit tot vergunningverlening bekend is gemaakt dient aan de gemeente te worden verstrekt:
a. een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van de op datum van vergunningverlening netto verschuldigde exploitatiebijdrage, af te geven door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse, onder toezicht van De Nederlandsche Bank N.V. staande, kredietinstelling; danwel;
b. een onvoorwaardelijke en onherroepelijke concerngarantie, ter grootte van de op datum van vergunningverlening netto verschuldigde exploitatiebijdrage af te geven door het moederconcern van Van der Valk.

De bank- of concerngarantie komt eerst te vervallen nadat de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage, vermeerderd met de daarover verschuldigde rente, door de gemeente is ontvangen.

Ter uitwerking van de hier opgenomen eis voor nadere zekerheidstelling is aan deze vergunning voorts het voorschrift verbonden dat niet eerder met de bouw mag worden aangevangen nadat de vereiste bank- of concerngarantie door de gemeente is ontvangen.

Indien de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage en de daarover verschuldigde rente niet tijdig geheel is betaald, kunnen op grond van artikel 6.21 Wet ruimtelijke ordening handhavings- en invorderingsmaatregelen worden getroffen.

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De (gewijzigde) aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' maar niet in strijd met het op ^C 2021 door de raad vast te stellen bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening, waarmee dit bouwplan gecoördineerd is voorbereid en het eveneens vast te stellen besluit tot 3e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010.

Gelet op bovenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend onder de navolgende voorschriften.

Voorschriften
Aan deze vergunning zijn de navolgende voorschriften verbonden:

1. dat tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage(n) omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
2. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en –tekeningen ter goedkeuring worden ingediend;
3. dat een robuustheidsbeschouwing ter goedkeuring wordt ingediend;
4. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en –tekeningen van de systeemvloeren, staalconstructies, vibropalen en overige prefab betonnen onderdelen ter goedkeuring worden ingediend;
5. dat de aansluitingen van de riolering op het openbaar gebied in overleg met en na goedkeuring van de gemeente worden uitgevoerd;
6. dat het buitenoppervlak van de gevelconstructie over de volledige hoogte (dus niet alleen tot 2,5m en hoger dan 13m volgens lid 2 en 3 van art. 2.68 Bouwbesluit) voldoet aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
7. dat een ontruimingsplan aanwezig is op grond van artikel 6.23 lid 6 van het Bouwbesluit. Uit het ontruimingsplan moet blijken of er een vertraging noodzakelijk is in de brandmeldinstallatie om de interne BHV-organisatie in de gelegenheid te stellen om een alarm van een automatische melder te verifiëren alvorens over te gaan tot een ontruiming van het gebouw. Ook moet uit het ontruimingsplan blijken of naast een taalontruiming, een gedeeltelijke ontruiming een realistisch scenario is. De brandmeldinstallatie en de ontruimingsinstallatie moeten een verificatie van een melding en/of een gedeeltelijke ontruiming technisch kunnen ondersteunen. Personeel dat een bijdrage moet leveren aan een snelle verificatie en ontruiming moet tijdig worden gealarmeerd en geïnstrueerd. Dit kan bijvoorbeeld via een stil alarm plaatsvinden. Communicatie tussen personeel dat een taak heeft in de verificatie van een melding en de ontruiming van het hotel, is een vereiste voor een effectieve verificatie en ontruiming. Het ontruimingsplan zal in samenhang met de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, de BHV-organisatie en ondersteunende (communicatie)middelen door bevoegd gezag worden beoordeeld in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Een tijdige afstemming met bevoegd gezag is daarom wenselijk.
8. dat het ontruimingsplan wordt aangevuld met de ontruimingsscenario's vanuit de externe veiligheidsscenario's uit de omgeving: hitte, toxisch en Bleve;
9. dat de risicoluwe trappenhuizen herkenbaar worden aangestuurd door brandveiligheidsinstallaties in combinatie met de BHV organisatie zodat veilig kan worden gevlucht.
10. dat in overleg met de veiligheidsregio een bluswaterontwerp wordt opgesteld voor de omgeving van het plangebied kampershoek zodat incidenten met gevaarlijke stoffen kunnen worden beheerst op basis van het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid.
11. dat in verband met de toepassing van artikel 2.1 sub b van de 'Regels exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" en het bepaalde in "Toetsing aan de 'Regels van het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" ' 'niet met de bouw mag worden gestart dan nadat de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de aanvraag betrokken bouwperceel zijn voltooid overeenkomstig de 'Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010, 3e herziening" '(betreft artikel 2 regels van het exploitatieplan).

12 dat een netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald van in totaal € 1.612.093,27 per nettocontantewaarde peildatum 1 juli 2020, welke netto-exploitatiebijdrage € ^C bedraagt ten tijde van de dag van de vergunningverlening, welk laatstgenoemd bedrag vanaf die dag rentedragend is tegen een rente van 1,66% per jaar (samengestelde interest) tot de dag van ontvangst van de bijdrage door de gemeente.

13 dat voor de betaling van de nettoexploitatiebijdrage van € ^C als bedoeld onder voorschrift 12 de volgende betalingsregeling geldt:

a. 50% van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 1 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (1e termijn);

b. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 2 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (2e termijn);

c. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 3 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (3e termijn);

d. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 4 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (4e termijn);

e. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 5 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (5e termijn);

f. 10% van de van de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage dient te worden betaald aan de gemeente uiterlijk 6 jaar na de laatste dag van de maand van eerste ingebruikname van het hotel (6e en laatste termijn).

Over elk van de hierboven genoemde zes termijnbedragen is een rente verschuldigd van 1,66% per jaar (samengestelde intrest), te rekenen vanaf de dag volgende op de dag van de vergunningverlening tot en met de dag waarop de betaling het betreffende termijnbedrag door de gemeente is ontvangen.

14 Uiterlijk binnen zes weken nadat het besluit tot vergunningverlening bekend is gemaakt dient aan de gemeente te worden verstrekt:

a. een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van de op datum van vergunningverlening netto verschuldigde exploitatiebijdrage, af te geven door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse, onder toezicht van De Nederlandsche Bank N.V. staande, kredietinstelling; danwel;

b. een onvoorwaardelijke en onherroepelijke concerngarantie, ter grootte van de op datum van vergunningverlening netto verschuldigde exploitatiebijdrage, af te geven door het moederconcern van Van der Valk.

De bank- of concerngarantie komt eerst te vervallen nadat de verschuldigde netto-exploitatiebijdrage, vermeerderd met de daarover verschuldigde rente, door de gemeente is ontvangen.

15. dat in verband met de toepassing van voorschrift 14 niet eerder met de bouw mag worden aangevangen nadat de vereiste bank- of concerngarantie door de gemeente is ontvangen.

16. dat dat op de regeling onder de voorschriften 12 en 13 artikel 6.21 van de Wro van toepassing is.

Bijbehorende stukken

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

- B-avf-08072019*Aanvraaggegevens.pdf
- B-avf-activiteit bouwen-08072019*formulier BOUWEN.pdf

- B-tek-situeringsplan-07102019*AR_omg_1a(18).PDF
- B-tek-inplantingsplan-25102019*AR_omg_2d(18).PDF
- B-tek-3a-nivo -1-07102019*AR_omg_3a(18).PDF
- B-tek-4a-nivo 0-07102019*AR_omg_4a(18).PDF
- B-tek-5a-nivo 1 vluchtroute zaal 5 & 6-07102019*AR_omg_5a(18).PDF
- B-tek-nivo -2 & -3-25102019*AR_omg_6c(18).PDF
- B-tek-7a-nivo 4 en 5-07102019*AR_omg_7a(18).PDF
- B-tek-8a-nivo 6 en 7-07102019*AR_omg_8a(18).PDF
- B-tek-9a-nivo * en 9-07102019*AR_omg_9a(18).PDF
- B-tek-10a-nivo 10 en 11-07102019*AR_omg_10a(18).PDF
- B-tek-nivo 12 & 13-25102019*AR_omg_11b(18).PDF
- B-tek-nivo 14 & 15-25102019*AR_omg_12b(18).PDF
- B-tek-13a-gevel ZW-07102019*AR_omg_13a(18).PDF
- B-tek-gevel NW-25102019*AR_omg_14b(18).PDF
- B-tek-15a-gevel NO-07102019*AR_omg_15a(18).PDF
- B-tek-gevel ZO-25102019*AR_omg_16b(18).PDF
- B-tek-17a-doorsnede A-07102019*AR_omg_17a(18).PDF
- B-tek-doorsnede-25102019*AR_omg_18b(18).PDF
- B-rap-planlijst architectuur-25102019*Planlijst architectuur25okt2019.pdf
- B-tek-B3a-nivo -1-07102019*AR_omg(B)3a(18).PDF
- B-tek-B4a-nivo 0-07102019*AR_omg(B)4a(18).PDF
- B-tek-nivo +1-25102019*AR_omg(B)5b(18).PDF
- B-tek-B6a-nivo 2 en 3-07102019*AR_omg(B)6a(18).PDF
- B-tek-B7a-nivo 4 en 5-07102019*AR_omg(B)7a(18).PDF
- B-tek-B8a-nivo 6 en 7-07102019*AR_omg(B)8a(18).PDF
- B-tek-B9a-nivo 8 en 9-07102019*AR_omg(B)9a(18).PDF
- B-tek-B10a-nivo 10 en 11-07102019*AR_omg(B)10a(18).PDF
- B-tek-B11a-nivo 12 en 13-07102019*AR_omg(B)11a(18).PDF
- B-tek-B12a-nivo 14 en 15-07102019*AR_omg(B)12a(18).PDF
- B-rap-uitgangspuntendocument-07102019*MM15108_UPD_constructeur.pdf
- B-tek-constructie-08072019*MM15108_Bouwaanvraag_2019-07-03.pdf
- B-rap-funderingsadvies-08072019*MM15108_geotechnisch-onderzoek.pdf
- B-rap-materialen-25102019*Sadef-Leaflet-Flexpark-EN-201801-v1.pdf
- B-rap-brandveiligheidsinstallaties-07102019*20170820_UPD Brand.pdf
- B-rap-PVE brandweerlift-07102019* 2019.pdf
- B-rap-brandbeveiliging-07102019*20170820 Brandbeveiligingsconcept Weert (30-09-2019).pdf
- B-rap-bouwbesluitberekeningen-07102019*20170820_Rapportage Bouwbesluitberekeningen Hotel van der Valk (30-09-2019).pdf
- B-rap-bouwbesluittoetsing-07102019*20170820_Rapportage Bouwbesluittoetsing_Hotel van der Valk Weert (30-09-2019).pdf
- B-rap-akoestisch onderzoek-07102019*20170820-11702 - Notitie gevelgeluidwering (30-09-2019).pdf
- B-riool schema-08072019*TI.2017.053-200 A vwa & hwa SCHEMA.pdf
- B-riool soutterain-08072019*TI.2017.053-201 A vwa & hwa souterrain.pdf
- B-riool bgg-08072019*TI.2017.053-202 A vwa & hwa bgg.pdf
- B-riool 1e verd-08072019*TI.2017.053-203 A vwa & hwa 1e vd.pdf
- B-riool 2e verd-08072019*TI.2017.053-204 A vwa & hwa 2e vd.pdf
- B-riool 3e verd-08072019*TI.2017.053-205 A vwa & hwa 3e vd.pdf
- B-riool 8e verd-08072019*TI.2017.053-210 A vwa & hwa 8e vd.pdf
- B-riool 13e verd-08072019*TI.2017.053-215 A vwa & hwa 13e vd.pdf
- B-riool 14e verd-08072019*TI.2017.053-216 A vwa & hwa 14e vd.pdf
- B-ventilatie souterrain-08072019*TI.2017.053-101 A luchtbehandeling souterrain.pdf
- B-ventilatie bgg-08072019*TI.2017.053-102 A luchtbehandeling bgg.pdf

- B-ventilatie 1e verd-08072019*TI.2017.053-103 A luchtbehandeling 1e vd.pdf
- B-ventilatie 2e verd-08072019*TI.2017.053-104 A luchtbehandeling 2e vd.pdf
- B-ventilatie 3e verd-08072019*TI.2017.053-105 A luchtbehandeling 3e vd.pdf
- B-ventilatie 8e verd-08072019*TI.2017.053-110 A luchtbehandeling 8e vd.pdf
- B-ventilatie 13e verd-08072019*TI.2017.053-115 A luchtbehandeling 13e vd.pdf
- B-ventilatie 14e verd-08072019*TI.2017.053-116 A luchtbehandeling 14e vd.pdf
- B-ventschema-08072019*TI.2017.053-100 A blokschema W-installatie.pdf
- B-tek-tekeningenlijst2-08072019*20190626 Tecco tekeningenlijst tbv bouwaanvraag Valk Weert 2019.pdf
- B-rap-checklist veilig onderhoud 2-08072019*onderhoud- checklist.pdf
- B-tek-doorsnede gevel-08072019*onderhoud-Dwarsdoornsede.pdf
- B-tek-detalis gevel-08072019*onderhoud-Langsdoorsnede.pdf
- B-rap-checklist veilig onderhoud 1-08072019*onderhoud-toelichting checklist.pdf
- B-tek-dak-08072019*onderhoud-Dakaanzicht.pdf
- B-tek-gevel-08072019*onderhoud-Langsgevel aanzicht.pdf
- B-tek-beplantingsplan-25102019*Beplantingsplan hotel weert valk 10-10-2019.pdf
- B-rap-plantlijst-08072019*Plantlijst Hotel van der Valk Weert.pdf
- B-rap-beplanting buitenruimte-08072019*Visie buitenruimte hotel van der Valk Weert.pdf
- Brief Planburo Brabant en HMS van 23 september 2020 inzake toestemmingverlening

Weert, nr.: 2019/0409/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Raymon Blondel
Hoofd a.i. afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Dit besluit is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

GEMEENTE WEERT

Bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen

Enkele algemene richtlijnen voor de uitvoering van bouwwerken.

Geldigheidsduur.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken, indien:

a. blijkt, dat de vergunning ten gevolgde van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
b. binnen 26 weken na dagtekening van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of slechts voorbereidende werkzaamheden zijn verricht;
c. de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn gestaakt en niet zijn hervat.

Voorschriften omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Eventueel bij een omgevingsvergunning gestelde voorschriften moeten worden nageleefd. Bij nalatigheid is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd.
Voor wijzigingen in het plan tijdens de bouw is vaak vooraf vergunning van burgemeester en wethouders vereist. Het verdient aanbeveling hiervoor vooraf contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

Mededelingen aan gemeente.

Start bouwwerkzaamheden

- De start van de bouwwerkzaamheden dient u tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de werkzaamheden te melden.

Storten Beton

- Indien u van plan bent beton te storten dient u dit 2 werkdagen vóór stort te melden.

Beëindiging bouwwerkzaamheden

- De beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld.
  Let op! Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen of gegeven voordat de werkzaamheden gereed zijn gemeld.

De start- en gereedmelding en melding storten beton kunt u doen via het digitale formulier "Statuswijziging".
Dit formulier kunt u vinden op de website www.weert.nl/omgevingsvergunning onder het tabblad "formulieren". Beschikt u niet over een internetverbinding? Dan kunt u de melding ook telefonisch doorgeven via (0495) 575 000.

Uitzetten.

Alvorens met de (nieuw)bouw wordt begonnen moet van gemeentewege de rooilijn en de hoogte van het peil ten opzichte van de weg ter plaatse worden aangegeven. De "bouw moet worden uitgezet". De rooilijn wordt middels piketten gemarkeerd. Daarmee wordt duidelijk gemaakt waar de bebouwing van het bouwwerk dient plaats te vinden. Indien van toepassing wordt door middel van buizen ook gemarkeerd waar de hoekpunten van de kavel zijn. U kunt een verzoek voor het uitzetten van de bouw doen via email, geo@weert.nl.
Hieraan zijn kosten verbonden.
Gaan de markeringen verloren, dan kunnen de grenzen met het openbaar gebied opnieuw worden uitgezet door onze landmeters.
Voor het opnieuw uitzetten van de andere grenzen moet contact worden opnemen met het kadaster. Ook hieraan zijn kosten verbonden.

Kwaliteitseisen.

Het bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk. Aan de gestelde eisen wordt voldaan, indien de uitvoering geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.