

OMGEVINGSVERGUNNING

No.: UV2012061

Datum: 3 augustus 2012

07 AUG 2012

Burgemeester en Wethouders hebben op 8 maart 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van het kantoorgebouw op het perceel Kreekzoom 5 te Hulst. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV2012061.

Het hoofd van de afdeling Vergunningen is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst gemandateerd voor het besluiten op een Omgevingsvergunning bij besluit d.d. 26 april 2011.

Procedure

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld:

- voor de activiteit "bouwen" aan artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik" aan artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

In de artikelen 2.10, 2.12 en 2.13 van de Wabo is bepaald dat de gevraagde vergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met de, in de algemene maatregelen van bestuur aangewezen, gevallen. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verleen ik u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 juni 2012 ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Afdeling Vergunningen

Bezoekadres:

Grote Markt 24 4561 EB Hulst

Telefoon (0114) 38 90 00

Telefax (0114) 31 46 27

Postadres:

Grote Markt 21 4561 EA Hulst

Postbus 49 4560 AA Hulst

Website: www.gemeentehulst.nlEmail: info@gemeentehulst.nl

Banken:

Postbank 46514

ABN/Amro 47.55.25.388

BNG 28.50.04.271

Rabobank Hulst 15.07.39.400

Tijdens de ter inzage legging zijn er opmerkingen gemaakt ten aanzien van de waterparagraaf en het provinciale beleid van de ruimtelijke onderbouwing. Deze zijn vervolgens in de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing verwerkt, overlegd en vervolgens goedgekeurd;

Besluit

Burgemeester en wethouders leggen, gelet op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) het definitieve besluit ter inzage voor een periode van 6 weken.

Het besluit wordt vastgesteld onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van het besluit. Onderdeel van het besluit vormt:

1. Activiteit bouwen.
2. Activiteit planologisch strijdig gebruik.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het definitief besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 8 maart 2012;
- Bouwkundige tekening (T-101 revisie B): Plattegrond, doorsnede en situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 8 maart 2012;
- Bouwkundige tekening (T-102 revisie A): Gevelaanzichten bestaand en nieuw met stempeldatum ontvangst d.d. 8 maart 2012;
- Bouwkundige tekening (T-103 revisie 0): Detailboek met stempeldatum ontvangst d.d. 8 maart 2012;
- Bouwbesluitberekeningen: Oppervlakten, EPU-berekening, Rc-waarden, daglicht, ventilatie met stempeldatum ontvangst d.d. 8 maart 2012;
- Foto's met stempeldatum ontvangst d.d. 8 maart 2012;
- Bestaande plattegrond met begeleidingsbrief met stempeldatum ontvangst 4 april 2012;
- Constructieplattegronden (T-104 revisie 0) met stempeldatum ontvangst 8 maart 2012;
- Constructieve berekeningen (fundering + palen) Doc.nr: 613-001-T02-R-002 met stempeldatum ontvangst 8 maart 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding kantoor met stempeldatum ontvangst 31 juli 2012;
- Bouwkundige tekening (T-307 revisie 0): Vluchtwegen en Dakplan met stempeldatum ontvangst d.d. 15 juni 2012;
- Constructieve tekeningen (legplan) beganegrondvloer met begeleidingsbrief met stempeldatum ontvangst 9 juli 2012;
- Rapportage mortelschroefpalen met stempeldatum ontvangst 9 juli 2012;

Opbouw leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW: €160.000,00

Leges welstand (WABO)	€ 370,00
Leges bouwactiviteiten (WABO)	€ 2.380,00
Teruggave i.v.m. schetsplan	- € 103,00
Leges artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 bij aanlevering ruimtelijke onderbouwing door aanvrager	€ 1605,00
Totaal leges (incl. BTW)	€ 4.252,00

Ter voldoening van het verschuldigde bedrag zal aan u zo spoedig mogelijk afzonderlijk een acceptgiro worden toegezonden.

Vergunning van kracht

Deze vergunning treedt, ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 van de Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Deze vergunning wordt dan niet eerder van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Beroepsclausule

Tegen deze beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.
- Belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Middelburg, Postbus 5015, 4330 KA Middelburg.

Daarenboven kan, op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Awb, de voorzieningenrechter van de rechtbank te Middelburg (Postbus 5015, 4330 EC Middelburg) verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het definitief besluit omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het kantoorgebouw op het perceel Kreekzoom 5 te Hulst.

HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit heb ik overwogen:

- dat het bouwplan is getoetst aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- dat het bouwplan is getoetst aan de welstandseisen, neergelegd in de Welstandsnota van de gemeente Hulst;
- dat het bouwplan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Zoetevaart";
- dat het bouwplan in strijd is met de geldende bestemmingsplan bepalingen;
- dat ingevolge artikel 2.10, lid 1 van de Wabo een vergunning om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet geweigerd indien de daar genoemde situaties zich voordoen;
- dat ingevallen dat de activiteit in strijd is met onder andere het bestemmingsplan de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat het bevoegd gezag heeft geoordeeld dat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is;
- dat een nadere motivatie hiervan is opgenomen onder het onderdeel "Planologisch strijdig gebruik";
- dat hierdoor geen van de genoemde situaties in artikel 2.10 Wabo zich meer voordoet;

B. Aanvullende voorschriften

1. Ik wijs u erop dat het bouwplan moet worden gerealiseerd conform de technische eisen van het Bouwbesluit.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst,

Hoofd afdeling Vergunningen, C.R.M. Pieters

PLANOLOGISCH STRIJDIG GEBRUIK.

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen, dat:

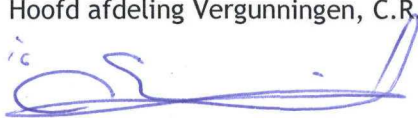
- het project in strijd is met het ter plaatse van toepassing zijnde bestemmingsplan "Zoetevaart";
- de gronden waarop wordt gebouwd de bestemming "openbare en bijzondere doeleinden" hebben, welke het uitbreiden van een kantoorgebouw niet toelaten;
- middels een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19, lid 1 WRO het bestaande kantoor is gerealiseerd;
- als het uitbreiden van het kantoorgebouw in strijd is met het bestemmingsplan - maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat - een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verleend kan worden;
- een omgevingsvergunning in beginsel slechts kan worden verleend als de gemeenteraad de zgn. verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- de gemeenteraad op basis van artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen kan aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist;
- de gemeenteraad bij besluit van 17 februari 2011 met nummer Rb2011/08 een lijst met categorieën van gevallen heeft vastgesteld en dat dit besluit 24 februari 2011 in werking is getreden;
- het project past binnen de lijst met categorieën van gevallen zodat geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd hoeft te worden;
- ten behoeve van het project een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld;
- deze ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen dient als goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo;
- deze ruimtelijke onderbouwing integraal deel uitmaakt van dit besluit en dat wij de hierin opgenomen onderbouwing en overwegingen onderschrijven;
- deze ruimtelijke onderbouwing derhalve als bijlage bij dit besluit behoort en ook als zodanig is gewaarmerkt;
- het ontwerp projectbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 7 juni tot en met 18 juli 2012 voor een ieder ter inzage zijn gelegd conform het bepaalde in artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb;
- tijdens de ter inzage legging opmerkingen ten aanzien van de waterparagraaf en provinciale beleid zijn gemaakt welke in de definitieve versie van de ruimtelijke onderbouwing zijn meegenomen;
- gelet op het feit dat met het nemen van het projectbesluit geen stedenbouwkundige, landschappelijke en/of andere waarden in onevenredige mate worden aangetast en het project past in het gemeentelijk beleid;
- het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag;
- er door het verlenen van medewerking aan de aanvraag geen strijd meer is met het gestelde in artikel 2.12, lid 1 onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

B. Aanvullende voorschriften
Niet van toepassing.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst,

Hoofd afdeling Vergunningen, C.R.M. Pieters

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C.R.M. Pieters', written over a horizontal line.