



AAN :rroctus@roctus.nl
CC :floris@juustdaarom.nl

Roctus Beheer B.V.
T.a.v. de heer R Roctus
Hulsterweg 26
4587 ED KLOOSTERZANDE

Uw kenmerk
Olo-nr.2572915

Ons kenmerk
EFT/O/16.00385

Bijlagen
-

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
7 april 2017

Onderwerp
Uitgebreid Bouwen en Milieu definitief.

Verzenddatum
10 APR 2017

Geachte heer Roctus,

Aanvraag

Op 7 oktober 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vervangend kantoorpand op het perceel Hulsterweg 26 te Kloosterzande. De aanvraag is geregistreerd onder nummer O/16.00385. Hierover delen wij u het volgende mede.

Procedure

De aanvraag is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor deze procedure geldt een standaard termijn van 26 weken waardoor wij uiterlijk op 07 april 2017 op uw aanvraag een beslissing moeten nemen.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben met bijbehorende stukken met ingang van 16 februari 2017 ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn geen zienswijzen of adviezen over het ontwerpbesluit ontvangen.

Afdeling: Wonen & Werken

Bezoekadres:

Grote Markt 24 4561 EB Hulst

Telefoon 14 0114
Vanuit buitenland +31 114 389000
Telefax +31 114 314627
WhatsApp +31 6 13323399

Postadres:

Grote Markt 21 4561 EA Hulst
Postbus 49 4560 AA Hulst

Website: www.gemeentehulst.nl
E-mail: info@gemeentehulst.nl

Bankgegevens:

IBAN NL 21 BNGH 0285044370
BIC BNGHNL2G
BTW Nummer NL810988707B01
KvK Nummer 20165080

Definitief besluit met voorschriften

Op 7 april 2017 hebben wij besloten de definitieve vergunning te verlenen. In het definitief besluit zijn ten opzicht van het ontwerpbesluit aanvullende voorschriften qua brandveiligheid van het pand opgenomen.

Overwegingen

Overwegingen Bouwen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

- op grond van artikel 2.1, lid a het verboden is om een bouwwerk zonder omgevingsvergunning te bouwen;

- in artikel 2.10, lid 1 van de Wabo de weigeringsgronden zijn opgesomd wanneer een aanvraag omgevingsvergunning moet worden geweigerd;
- het bouwplan voldoet onder voorwaarden aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- het bouwplan voldoet aan de welstandseisen, neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst;
- het bouwplan is getoetst aan de gebruiksfunctie: kantoorfunctie;
- de gebruiksoppervlakte van het te bouwen bouwwerk 305 m² bedraagt;
- de aanvraag heeft betrekking op bouwen van een vervangend kantoorpand op het perceel Hulsterweg 26 te Kloosterzande.
- ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kloosterzande, zoals dat bij raadsbesluit van 14 februari 2008 is vastgesteld.
- de gronden van het betreffende perceel hebben de bestemming “kantoordoeleinden” waarbij een maximale goothoogte is toegestaan van 4 meter.
- uit de bouwtekening blijkt dat het pand een goothoogte krijgt van 6,56 meter.
- de aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt mogelijkheden om af te wijken van de regels in bestemmingsplannen.
- in artikel 2.12 lid 1a onder 3 °Wabo is opgenomen dat als een aanvraag 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 verleend kan worden.
- een omgevingsvergunning kan in beginsel slechts worden verleend als de gemeenteraad een zgn. verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.
- de gemeenteraad kan op basis van artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist.
- de gemeenteraad heeft bij besluit van 19 september 2013 met nummer Rb2013/49 een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld, dit besluit is op 26 september 2013 in werking getreden.
- het project past binnen de lijst met categorieën van gevallen zodat geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd hoeft te worden omdat het hier gaat om de nieuwbouw van een kantoor tot een maximum van 1000 m².
- ten behoeve van het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.
- deze ruimtelijke onderbouwing dient als goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo.
- deze ruimtelijke onderbouwing maakt integraal deel uit van dit ontwerpbesluit en de hierin opgenomen onderbouwing en overwegingen worden onderschreven na advies gevraagd te hebben bij diverse instanties.
- deze ruimtelijke onderbouwing behoort derhalve als bijlage bij dit ontwerpbesluit en ook is als zodanig gewaarmerkt.
- de ontwerp omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken hebben overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 16 februari tot en met 29 maart 2017 voor een ieder ter inzage gelegen conform het bepaalde in artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb.
- met het nemen van het projectbesluit worden geen stedenbouwkundige, landschappelijke en/of andere waarden in onevenredige mate aangetast en het project past in het gemeentelijk beleid.
- het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

- er is geen beletsel voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.
- hetgeen hiervoor is overwogen heeft als consequentie dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo medewerking kan worden verleend.

Voorschriften

Aan het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Algemene Voorschriften Bouwen

Zowel de start als de voltooiing van de werkzaamheden moet u melden aan de gemeente. U kunt deze meldingen versturen naar frontofficevergunningen@gemeentehulst.nl. Vermeld hierbij uw naam, adres en vergunningsnummer en als onderwerp “melding start werkzaamheden” of “gereed melding werkzaamheden”. De overige standaardvoorwaarden kunt u downloaden via www.gemeentehulst.nl - Inwoners - Wonen & (ver)bouwen - Omgevingsvergunning - algemene voorwaarden bouwen.

Aanvullende voorschriften Bouwen

Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient u alle gevraagde gegevens ter goedkeuring te hebben aangeleverd. Nog aan te leveren rapporten en/of tekeningen kunt u als aanvulling bij uw bestaande (digitale) aanvraag voegen. Maakt u hiervoor geen nieuwe aanvraag aan in het Omgevingsloket

1. Doordat meer dan 25% van de gebouwschil van het pand wordt gewijzigd, dienen deze wijzigingen te voldoen aan de nieuwbouweisen eisen van kantoorfuncties qua thermische weerstand (artikel 5.6, lid 3 Bouwbesluit). De muurconstructie dient dus een minimale weerstand (Rc) van 4,5 te verkrijgen, de begane grondvloer een Rc van minimaal 3,5 en het dak een Rc van minimaal 6,0. (De Rc waarden van de muren en de begane grondvloer zijn niet opgegeven, de Rc waarde van het dak is opgegeven als 4,5).
2. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de statische berekeningen en wapeningstekeningen ter goedkeuring worden overgelegd.
3. Vanaf de achterzijde van het perceel (waar de vluchtroute aan de achterzijde van het pand uitkomt), dient de openbare weg te kunnen worden bereikt. Dit dient contractueel te worden vastgelegd.
4. De vluchtroute vanaf het directie kantoor en de vergaderzaal is langer dan 30 meter. Tevens is er vanaf de bovenverdieping slechts een enkele vluchtroute aanwezig. Er dient een volwaardige tweede vluchtroute via het dak te worden gerealiseerd. Hierbij dient voldaan te worden aan de minimale vrije doorgang en dient een volwaardige vluchtrap, welke voldoet aan de eisen van het bouwbesluit te worden gerealiseerd. Hiervoor dient een tekening ter nadere goedkeuring te worden overlegd.
5. De automatische schuifdeuren dienen bij stroomuitval te blijven werken, dan wel handmatig te openen zijn. In dit laatste geval dient dit te worden aangegeven op de deuren.
6. Op de begane grond en verdieping dient een draagbaar blustoestel van tenminste 6kg aanwezig te zijn.

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 belist.

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 Zeeland - West Brabant (Postbus 90006, 4800 PA BREDA).

Daarenboven kan, op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Awb, de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland - West Brabant verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Leges

Bouwkosten

De bouwkosten voor uw project hebben wij bepaald op basis van het "Overzicht bouwkosten 2016". Wij komen tot de volgende bouwkosten:

Type bouwwerk	Kengetal/m ²	m ² BVO	Bouwkosten
Kantoor	€ 929,00	270 m ²	€ 250.830,00
Totaal bouwkosten exclusief BTW			€ 250.830,00

Opbouw leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW: **€ 250.830,00**

- Bouwactiviteiten	€ 5.312,50
- Welstandstoets	€ 507,50
- Planologisch strijdig gebruik	€ 1.690,20
- Publicatiekosten ZVA (2x)	€ 226,60

Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW): **€ 7.736,80**

De nota om deze leges te betalen wordt afzonderlijk aan u toegezonden.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning en worden als gewaarmerkt stuk meegezonden met het besluit:

Nr.	omschrijving	ontvangen
1	Aanvraagformulier omgevingsvergunning	07 oktober 2016
2	Fotoreportage	07 oktober 2016
3	Impressie nieuwe situatie 1	07 oktober 2016
4	Impressie nieuwe situatie 2	07 oktober 2016

Nr.	omschrijving	ontvangen
5	Impressie nieuwe situatie 3	07 oktober 2016
6	Bouwkundige tekening Blad 1: Gevels, plattegronden	17 januari 2017
7	Bouwkundige tekening Blad 2: Constructie, doorsneden, ...	17 januari 2017
8	Bouwkundige tekening Blad 3: Details, doorsnede, kapplan	17 januari 2017
9	Ruimtelijke onderbouwing	17 januari 2017
10	Planschade overeenkomst	03 februari 2017

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld telefoonnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk Casenr.0/16.00385 / Olo-nr.2572915 te vermelden.

Hoogachtend,

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

Hoofd afdeling Wonen & Werken, mevr. C.R.M. Pieters

