



AAN :inboxkarel@gmail.com
CC :baert@vgarchitecten.nl

Beleg. maatsch. Koning van Engeland B.V.
t.a.v. de heer K. Rietbergen
Oranjestraat 17
5611 JG EINDHOVEN

Uw kenmerk
Olo-nr.2683411

Ons kenmerk
SFT/O/16.00470

Bijlagen
-

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
10 juli 2017

Onderwerp
Definitief besluit omgevingsvergunning waarop de permanente
Crisis- en herstelwet en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet
veertiende tranche van toepassing is

Verzenddatum

12 JUL 2017

Geachte heer Rietbergen,

Op 23 november 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van vervangende nieuwbouw op het perceel Houtmarkt 2 en Cornelis de Vosplein 12 t/m 36 te Hulst. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O/16.00470. Wij verzoeken u bij contact dit nummer te vermelden.

Projectomschrijving

De aanvraag en het besluit omvatten het bouwen van een commerciële ruimte met daarboven 11 appartementen. Tevens worden er binnen de bestaande contouren van het commerciële complex twee bedrijfswoningen gerealiseerd.

Definitieve beschikking met voorschriften

Op 12 mei 2017 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het realiseren van het bouwplan door het opstellen van een ontwerpbeschikking. De ontwerpbeschikking heeft van 18 mei tot en met 28 juni 2017 voor één ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijze ontvangen.

De aanvraag om een omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

1. Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°;
 - 1.1 Medewerking verlenen aan de ontwikkeling van het bouwplan conform bijgevoegde bouwtekeningen waarbij afgeweken wordt van de in het bestemmingsplan genoemde goot- en bouwhoogten, het actualiseren van de functieaanduiding horeca categorie 2 en het toevoegen van woningen.
 - 1.2 Medewerking verlenen aan het afwijken van de bouwregels zoals genoemd in artikel 21 van bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' in relatie tot de 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 1'.

Afdeling: Wonen en Werken

Bezoekadres:

Grote Markt 24 4561 EB Hulst

Telefoon 14 0114
Vanuit buitenland +31 114 389000
Telefax +31 114 314627

Postadres:

Grote Markt 21 4561 EA Hulst
Postbus 49 4560 AA Hulst

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

Bankgegevens:

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

2. Activiteit bouwen;

- 2.1 Het bouwen van 11 appartementen boven een commerciële ruimte.
- 2.2 Toevoegen van twee bedrijfswoningen binnen de contouren van het commerciële complex en het toevoegen van een toegang.
- 2.3 Aanpassen van het complex door het aanpassen en toevoegen van brandwerende en constructieve bouwdelen.
- 2.4 Toevoegen van vier luchtbehandelingskasten op diverse daken van het commercieel complex.

3. Activiteit het uitvoeren van werk geen bouwwerken zijnde.

Conform het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 3, lid 8 zijn enkel de aanpassingen binnen de bestaande commerciële ruimten op gebied van brandveiligheid en draagconstructie omgevingsvergunningsplichting.

Huisnummeraanduidingsbesluit

Aan de verblijfsobjecten worden conform artikel 6 van de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) de volgende adressen toegekend:

- commerciële ruimten: Houtmarkt 2 te Hulst
- bedrijfswoningen op bioscoopzaal 3: Cornelis de Vosplein 12 en 14 te Hulst
- appartementen aan straatzijde:
 - o 1^{ste} verdieping Cornelis de Vosplein 16, 18 en 20 te Hulst
 - o 2^{de} verdieping Cornelis de Vosplein 22, 24 en 26 te Hulst
 - o 3^{de} verdieping Cornelis de Vosplein 28, 30 en 32 te Hulst
 - o 4^{de} verdieping Cornelis de Vosplein 34 en 36 te Hulst

De datum van inwerkingtreding van het nummeraanduidingsbesluit is dezelfde als het besluit van de omgevingsvergunning.

Procedure en de permanente Crisis- en herstelwet

Aangezien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en de strijdigheid enkel kan worden weggenomen met een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit' (als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo), dient de beslissing op uw aanvraag voorbereid te worden met de uitgebreide voorbereidingsprocedure overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor deze procedure geldt een standaard termijn van 26 weken.

Op grond van artikel 1.1 lid 1 sub a jo. Bijlage 1, artikel 3.1 van de permanente Crisis- en herstelwet is hoofdstuk 1, afdeling 2 van toepassing.

Dit houdt onder meer in dat tegen de definitieve beschikking geen pro-forma beroep ingesteld kan worden. Met andere woorden, de beroepsgronden moeten in het beroepsschrift worden opgenomen en deze kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer aangevuld worden.

Doordat uw aanvraag niet voldeed aan de indieningsvereisten hebben wij u op 9 december 2016 verzocht om aanvullende gegevens. Door het vragen van aanvullende informatie is de beslistermijn tijdelijk onderbroken.

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst', vastgesteld op 8 november 2012 en onherroepelijk op 28 augustus 2013. Voor het betreffende plan is tevens de volgende herziening van toepassing:

- bestemmingsplan 'Binnenstad' 2^e herziening, vastgesteld op 25 september 2014 en onherroepelijk op 10 juni 2015 voor dat gedeelte waar het onderhavig bouwplan in voorziet.

Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Conform het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet veertiende tranche, in werking getreden op 28 oktober 2016, is in artikel 6n vastgesteld dat artikelen 4.34, 4.35 en 4.36 (aanwezigheid buitenruimte) van Bouwbesluit 2012 niet van toepassing zijn.

Onlosmakelijke samenhang met de activiteit slopen in een beschermd stadsgezicht

Op 4 oktober 2016 is een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit slopen in een beschermd stadsgezicht (monument) ontvangen voor het slopen van Houtmarkt 2 en 2a te Hulst. Op 28 november 2016 is deze aanvraag onder voorwaarden vergund. Dit besluit is inmiddels onherroepelijk.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 18 mei tot en met 28 juni 2017 ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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 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.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad en in de Staatcourant.

Leges

In uw aanvraag omgevingsvergunning heeft u aangegeven dat de bouwkosten € 850.000,- bedragen. Na toetsing van de aanvraag aan de normbedragen, zoals opgenomen in de bijlage van de legesverordening, zijn wij echter tot het oordeel gekomen dat het niet aannemelijk is dat de door u opgegeven bouwkosten voor het bouwen van een commerciële ruimte en appartementen marktconform zijn. Ambtshalve hebben wij de geraamde bouwkosten dan ook hoger vastgesteld: € 1.205.045,00.

Dit heeft als gevolg dat overeenkomstig de legesverordening, u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning de volgende leges verschuldigd bent: € 30.869,95.

Voor betaling van deze leges ontvangt u separaat een nota.

Door aanvrager opgegeven bouwkosten excl. BTW:	€ 850.000,-
Ambtshalve berekende bouwkosten excl. BTW:	€ 1.205.045,-

Type bouwwerk	Kengetal	BVO	Bouwkosten
Appartementen	€ 986,00 /m ² BVO	750 m ²	€ 739.500,00
Portiekwoningen	€ 923,00 /m ² BVO	265 m ²	€ 244.595,00
Horeca	€ 982,00 /m ² BVO	225 m ²	€ 220.950,00
Brandveiligheid	€ 158,00 /m ² /m ¹	290 m ² m ¹	€ 45.820,00
Totaal			€ 1.205.045,00

Opbouw leges

Restitutie leges vooroverleg/conceptaanvraag (WABO)	€ 152,95 -
Leges welstand (WABO)	€ 960,00
Leges monumentencommissie (WABO)	€ 2.400,00
Leges bouwactiviteiten (WABO)	€ 25.517,50
Artikel 2.12 lid 1a onder 3 (met onderbouwing)	€ 1.690,20
Beoordeling archeologisch bodemrapport	€ 98,85
Beoordeling aanvullende gegevens	
Beoordeling aangepast akoestisch onderzoek	€ 98,85
Aanlegactiviteit art. 2.1 lid 1b (WABO)	€ 30,90
Publicatiekosten ZVA 2x	€ 226,60

TOTAAL:	€ 30.869,95
----------------	--------------------

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning ontvangen d.d. 23 november 2016
- Goede ruimtelijke onderbouwing, d.d. 12 mei 2017, ontvangen 12 mei 2017

- Programma van Eisen Archeologische opgraving, d.d. 31 januari 2017, ontvangen 21 februari 2017
- T01, locaties vuilcontainers, d.d. 17 oktober 2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T01, Plattegrond kelder nieuw, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T01, Plattegrond kelder nieuw, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T02, Plattegrond begane grond nieuw, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T02, Plattegrond begane grond nieuw, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T03, 1ste verdieping nieuw, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T03, 1ste verdieping nieuw, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T04, 2de verdieping nieuw, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T04, 2de verdieping nieuw, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T05, 3de verdieping nieuw, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T05, 3de verdieping nieuw, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T06, 4de verdieping nieuw, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T06, 4de verdieping nieuw, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T07, Dakoverzicht, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T07, Dakoverzicht, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T07, Dakoverzicht met luchtbehandelingskasten, d.d. 24-04-2017, ontvangen d.d. 25 april 2017
- T08, Doorsneden, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T08, Doorsneden, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T09, Gevelaanzichten, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T09, Gevelaanzichten, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T10, Gevelaanzichten en doorsnede 2 appartementen, d.d. 18-11-2016, ontvangen d.d. 23 november 2016
- T10, Gevelaanzichten en doorsnede 2 appartementen, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T11, Principe details, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T12, Riolering, d.d. 21-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T13, Riolering, ventilatie en verwarming appartementen, d.d. 21-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- Brandoverslagberekening, d.d. 28-11-2016, ontvangen d.d. 29 november 2016
- Akoestisch rapport, d.d. 29-04-2017, ontvangen d.d. 1 mei 2017
- Bescheiden, d.d. 25-11-2016, ontvangen d.d. 25 november 2016
- T97, bestaande toestand, begane grond en 1^{ste} verdieping ontvangen d.d. 25 november 2016
- T98, bestaande toestand, 2^{de} verdieping ontvangen d.d. 25 november 2016
- T99, bestaande toestand, doorsneden ontvangen d.d. 25 november 2016

Wet Bibob

Op 31 juli 2012 is de “beleidsnota toepassing Wet Bibob 2012” vastgesteld. Op grond van deze beleidsnota dient onder andere bij omgevingsvergunningen met een bouwsom van meer dan € 500.000,- een Bibob-toets plaats te vinden. Na beoordeling van de door aanvrager overgelegde informatie in het kader van de Wet Bibob, is vastgesteld dat de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 3 van deze wet niet van toepassing zijn.

Nadere informatie

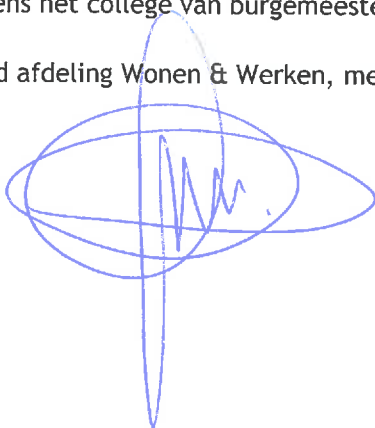
Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld doorkiesnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk o/16.00470 te vermelden.

Hoogachtend,

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

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

BIA

**Bijlagen**

- Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Activiteit bouwen
- Activiteit het uitvoeren van werk, geen bouwwerkzaamheden zijnde

ACTIVITEIT HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3o Wabo

Overwegingen

- De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een commerciële ruimte met daarboven 11 appartementen. Tevens wordt er binnen de bestaande contouren van het commerciële complex twee bedrijfswoningen gerealiseerd.
- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Binnenstad Hulst”, zoals dat bij raadsbesluit van 8 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Tevens geldt het bestemmingsplan “Binnenstad” 2^e herziening, zoals dat bij raadsbesluit van 25 september 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- De gronden van de betreffende percelen hebben de bestemmingen ‘Centrum’ met deels de nadere aanduiding ‘horeca van categorie 2’, ‘Waarde - Archeologie 1’ en ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht 1’.
- De aanvraag is in strijd met bovengenoemde bestemmingsplannen:
 - overschrijden van de daar genoemde goot-, en bouwhoogten;
 - actualiseren en vergroten van de functieaanduiding van ‘horeca 1’ naar ‘horeca 2’;
 - toevoegen van woningen;
 - afwijken van bouwregels en verbodsregels.
- In artikel 2.12 lid 1a onder 3^o 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 hoeft te worden gevraagd omdat het hier gaat om het toevoegen van minder dan 20 woningen en minder dan 1000 m² aan commerciële ruimte.
- 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^o Wabo.
- Deze ruimtelijke onderbouwing maakt integraal deel uit van dit besluit. 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 besluit en is ook als zodanig gewaarmerkt.
- De ontwerp omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken hebben overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 18 mei tot en met 28 juni 2017 voor een ieder ter inzage gelegen, conform het bepaalde in artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb.

- Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen de ontwerp omgevingsvergunning waardoor de definitieve omgevingsvergunning ongewijzigd kan worden verleend.
- 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.

Het afwijken van de bouwregels en verbodsregels in relatie tot de 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 1'

- De gronden van de betreffende percelen hebben de bestemming 'Centrum' de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 1.
- Hierin zijn bouwregels opgenomen ter bescherming van het stadsgezicht:
 - binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 1 in artikel 21.2.1 regels van toepassing zijn voor het bouwen binnen deze bestemming;
 - ingevolge het advies van de monumentencommissie blijkt dat het bouwplan op enkele onderdelen niet voldoet aan deze regels;
 - het bouwplan derhalve in strijd is met het bestemmingsplan;
 - afwijken hiervan mogelijk is voor zover er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel verzekerd is, van het historische en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht en nadat de monumentencommissie in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen;
 - op 24 november 2016 de monumentencommissie een advies heeft uitgebracht waaruit blijkt dat het bouwplan onder voorwaarden passend is binnen het historische en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht;
 - de nader gestelde voorwaarden zijn omschreven in de deelactiviteit 'bouwen' onder "esthetisch";
 - er wordt voldaan aan artikel 21.4.2 van het bestemmingsplan waardoor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk is.
- Hierin is een verbod opgenomen ter bescherming van het stadsgezicht:
 - binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 1 in artikel 21.6.1 een verbod van toepassing is voor het slopen van hoofdgebouwen binnen deze bestemming;
 - op 28 november 2016 is een omgevingsvergunning met zaaknummer O/16.00382 verleend voor het gedeeltelijk slopen van het bestaande pand op Houtmarkt 2 te Hulst op grond van een positief advies van de monumentencommissie;
 - er wordt voldaan aan artikel 21.6.2 van het bestemmingsplan waardoor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk is oftewel het slopen onder voorwaarden toelaatbaar is;
 - de nader gestelde voorwaarden zijn omschreven in de verleende omgevingsvergunning van 28 november 2016.
- Hetgeen hiervoor is overwogen als consequentie heeft dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, medewerking kan worden verleend.



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

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

B/A

ACTIVITEIT BOUWEN

Overwegingen

- De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een commerciële ruimte met daarboven 11 appartementen. Tevens worden er binnen de bestaande contouren van het commerciële complex twee bedrijfswoningen gerealiseerd.
- Op grond van artikel 2.1, lid a is het verboden om een bouwwerk zonder omgevingsvergunning te bouwen.
- In artikel 2.10, lid 1 van de Wabo zijn de weigeringsgronden opgesomd wanneer een aanvraag omgevingsvergunning moet worden geweigerd.
- Het bouwplan voldoet onder voorwaarden aan de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Hulst.
- Het bouwplan is op 24 november 2016 behandeld door de gezamenlijke welstand-, en monumentencommissie en dat het bouwplan tijdens de zitting onder voorwaarden akkoord is bevonden.
- Beide commissies hebben geconcludeerd dat het bouwplan niet voldoet aan de, in bestemmingsplan Binnenstad Hulst artikel 21.2 genoemde bouwregels, maar gezien het positieve advies van beide commissies kan hiervan worden afgeweken.
- De afwijking maakt onderdeel uit van dit besluit.
- De commerciële ruimten van het bouwplan zijn getoetst aan de gebruiksfunctie: bijeenkomstfunctie met een gebruiksoppervlak van 214,9 m².
- De appartementen van het bouwplan zijn getoetst aan de gebruiksfunctie: woonfunctie met een gebruiksoppervlak van 718,4 m².
- De bedrijfswoningen van het bouwplan zijn getoetst aan de gebruiksfunctie: woonfunctie met een gebruiksoppervlak van 244, m².
- Het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan Binnenstad Hulst.
- Ingevolge artikel 2.10, lid 1 van de Wabo moet een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden geweigerd indien de daar genoemde situaties zich voordoen.
- In gevallen waarin 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.
- Het bevoegd gezag heeft geoordeeld dat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.
- Een nadere motivatie hiervan is opgenomen onder het onderdeel “Activiteit handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening”.
- Het bovenstaande in overweging nemende kan medewerking worden verleend t.b.v. het planologisch strijd gebruik verleend.
- Hierdoor er geen van de genoemde situaties in artikel 2.10 Wabo zich meer voordoet.

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

BOUWVEILIGHEIDSPLAN

1. Bestaande nooduitgangen van naastgelegen panden dienen te allen tijden beschikbaar en vrij toegankelijk te zijn, conform de regels die gesteld worden aan een vluchtweg. Indien dit uitvoeringstechnisch niet gegarandeerd kan worden dient in overeenstemming met de eigenaar en/of diens huurder van de betreffende panden een tijdstip en periode overeengekomen te worden waarop de panden niet in gebruik worden genomen. U dient de gemeente schriftelijk op de hoogte te stellen van de overeengekomen tijdstippen en periodes.

ARCHEOLOGIE

2. De ondergrondse werkzaamheden bij de sloop en realisatie van de nieuwbouw op de planlocatie dienen onder archeologische begeleiding, protocol ‘Opgraven’ te worden uitgevoerd. De voorwaarden en eisen zoals gesteld in het “Programma van Eisen Archeologische opgraving Houtmarkt 2-10, Paardenmarkt 2 en Baudeloo 20a Hulst” d.d. 19 februari 2017 worden onverkort aan deze vergunning verbonden.
3. De kans is aanwezig dat na afronding van de archeologische graafwerkzaamheden en onderzoeken er archeologische sporen en vondsten aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. Art. 53 van de Monumentenwet 1988. Bij de werkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien er vondsten zijn is het verplicht deze onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, Tel: 0118-670870.

MONUMENTENCOMMISSIE

4. De monumentencommissie heeft als voorwaarde gesteld dat de hoogte van de dakkapellen van het rechtse pand niet meer mag bedragen dan 1,75 meter bedragen.

BOUWTECHNISCH

5. Ter voorkoming / beperking van geluidshinder vanuit de commerciële ruimten naar de omliggende woningen moeten de daken en wanden van deze ruimten geluidswerend worden uitgevoerd conform het akoestisch rapport. Hierover dienen nadere gegevens, zoals detaillering e.d. van de draagconstructie dan wel de uitwendige scheidingsconstructies ter nadere goedkeuring te worden overgelegd.

BRANDVEILIGHEID

Algemeen

6. Schachten, kokers en kanalen moeten voorzien zijn van de brandwerendheid conform de ruimte waarin zij gelegen zijn en bij doorbreking van compartimentering moeten voorzieningen getroffen worden. Het ontwerp van de ventilatiekanalen en rioleringsplan in het gebouw zal ter nadere goedkeuring overgelegd moeten worden.
7. Van alle brandwerende constructies (glas, deur, raam, afdichtingsystemen etc.) en de brandbeveiligingsinstallaties (brandkleppen, luchtbehandelingsinstallatie brandmeldinstallatie, ontruimingsinstallatie, verwarmingsinstallatie, etc.) dient u een “logboek” samen te stellen. Hierin dienen alle certificaten, attesten, rapportages van oplevering, onderhoud en product- en montagevoorschriften te zijn opgenomen.
8. Binnen een afstand van 40 meter van respectievelijk de brandweeringang, te weten de hoofdentree aan de Houtmarkt en de nevenbrandweeringang aan de achterzijde van het gebouw dient u een brandkraan met een capaciteit van minimaal 60 m³/uur te laten realiseren.

Appartementen en bedrijfswoningen

9. De bouwconstructie van zowel de 11 appartementen in het woongebouw als de 2 bedrijfswoningen dient een brandwerendheid op bezwijken te bezitten van tenminste 90 minuten.
10. In het rapport brandoverslagberekening blijkt dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Op verschillende plaatsen moeten de gevelopeningen brandwerend worden uitgevoerd en het voorstel uit de rapportage is om dit middels het Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag (WBDBO) traject van binnen naar buiten te doen. Het advies is om vanwege repressieve brandweerinzet dit WBDBO traject om te draaien, dus van buiten naar binnen.
11. Op de ventilatie tekening 024A T13 staat dat ook bij de brandwerende gevelopeningen toevoer plaats vindt van natuurlijke ventilatie. Er zal aangetoond moeten worden dat de gehele gevelopening voldoet aan de gestelde brandwerendheid.
12. Het advies is om de lifthal op de 4e verdieping te voorzien van een draairaam van tenminste 1 m² in de uitwendige scheidingsconstructie. Dit biedt mogelijkheden voor de brandweer op de portiektrap repressief te ventileren.
13. Alle appartementen worden voorzien van rookmelders conform de NEN 2555. Het advies is om de inpandige berging -waar een eventuele opstelplaats is voor wasmachine en droger- ook te voorzien van een rookmelder.

Commerciële ruimten

14. Het gebouw (commerciële ruimten) wordt voorzien van een brandmeldinstallatie (BMI) als bedoeld in de NEN 2535. De omvang van de BMI dient uitgevoerd te worden als gedeeltelijke bewaking.
15. Het bouwwerk moet worden voorzien van een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in NEN 2575.
16. Bij aanwezigheid van personen in een bouwwerk is een deur in een vluchtroute uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel, onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

17. De deuren alsmede de nooduitgangen naar de openbare weg moeten van binnenuit zonder gebruik van losse hulpmiddelen, zoals sleutels waarop bij het vluchten meer dan 100 personen zijn aangewezen, worden geopend (artikel 6.25, lid 6) door:
 - a. een lichte druk tegen de deur, of;
 - b. een lichte druk tegen een op circa 1 meter boven de vloer over de volle breedte van de deur aangebrachte panieksluiting die voldoet aan de NEN-EN 1125.
18. De buitenkant van een in de buitengevel aanwezige nooddeur of nooduitgang moet zijn voorzien van een bordje met het opschrift “nooddeur vrijhouden” of “nooduitgang” (artikel 6.25, lid 10). Het opschrift moet voldoen aan NEN 3011.
19. De positie van de brandslanghaspels en/of draagbare blusmiddelen fungeert als hulp-post. Op deze plaats zijn de navolgende voorzieningen geclusterd weergegeven.
Hulp-post:
 - Brandslanghaspel en/of draagbare blusmiddelen;
 - handbrandmelder (conform PvE met geaccordeerde tekeningen);
 - instructiekaart “hoe te handelen bij brand”;
 - binnen 2 m noodverlichting, en
 - boven de hulp-post een verwijzende pictogram.

NATUUR

20. Conform het uitgevoerde ecologisch onderzoek dient u, voordat het pand in gebruik wordt genomen, het pand te voorzien van een vleermuizentoren en een voor de huis-mus geschikte vogelkast.
21. Conform het uitgevoerde ecologisch onderzoek dient u de periode voor de sloop-, en bouwactiviteiten zodanig te kiezen dat broedvogels en vleermuizen niet gestoord worden.

OVERIGE TOESTEMMINGEN

22. Voor het schenken van alcoholische dranken in uw horecabedrijf heeft u een drank- en horecaverunning nodig en voor het schenken van sterke drank een Verklaring van Sociale hygiëne of een Verklaring Vakbekwaamheid.
23. Voorafgaand aan het plaatsen van reclameobjecten aan of op het pand dient u een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of reclame aan te vragen.
24. Voor het opslaan en ophalen van het huishoudelijk afval dient u een ondergrondse vuilcontainer aan te leggen. Omdat de inrichting van de openbare ruimte van de Houtmarkt en Cornelis de Vosplein wordt aangepast dient u voorafgaand aan de ingebruikname van de appartementen een voorstel in te dienen hoe tijdelijk het opslaan en ophalen van het afval zal plaatsvinden.

NADER TE OVERLEGGEN GEGEVENS

Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u de onderstaande gevraagde gegevens ter goedkeuring te hebben aangeleverd:

BOUWVEILIGHEIDSPLAN

25. Bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012 met o.a.:
- ten minste een tekening waaruit de bouw- en sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
 - bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
 - afhankelijk van de bouwmethode, een akoestisch onderzoek;
 - afhankelijk van de bouwmethode, een trillingenonderzoek.

CONSTRUCTIE

- Statische berekeningen, sonderingen en peilhoogte.
- Wapeningstekeningen en berekeningen van alle betonnen wanden en vloeren.
- Uitvoeringstekeningen van alle prefab betonnen onderdelen, hout-, en staalconstructies.

BOUWTECHNISCH

- Berekening milieuprestatie van gebouw.
- Uitvoeringstekeningen en berekeningen van de van toepassing zijnde technische installaties (Gas, Water, electra, CV, ventilatie, brandmelders enz.).
- Berekening contactgeluid tussen verblijfsgebied en gemeenschappelijke verkeersruimte.
- Berekening nagalmtijd in de gemeenschappelijke verkeersruimten.

BRANDVEILIGHEID

Appartementen en bedrijfswoningen

- Vanwege de WBDBO eis vanuit de bioscoop (zaal 4) naar de woning (BC 06) moet het dak van de bioscoop 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd. Hierover dienen nadere gegevens, zoals detaillering e.d. van de draagconstructie dan wel de uitwendige scheidingsconstructie (dak) ter nadere goedkeuring te worden overgelegd.
- De ontvluchting vanuit de twee bedrijfswoningen moet beoordeeld worden als zijnde een portiekontsluiting omdat de vluchtroute van beide bedrijfswoningen dienen samen te komen in het trappenhuis. De vluchtroute bij een portiekontsluiting voert enkel langs uitgangen (beweegbare constructie onderdelen) van woningen en nevenfuncties. Momenteel wordt gevlucht langs de lift welke behoort bij het brandcompartiment van de commerciële ruimten. Hierdoor wordt niet voldaan aan artikel 2.104, lid 4 van het Bouwbesluit. Er zal dus voor de toegangsdeuren van de lift een sluis aangebracht moeten worden, waardoor de lift niet meer bij het brandcompartiment van de commerciële ruimte hoort. Een aangepaste tekening van deze brandcompartimentscheidingen zal ter nadere goedkeuring moeten worden overgelegd.

35. De twee bedrijfswoningen moeten worden voorzien van een droge blusleiding, vanwege de inzetdiepte. Deze droge blusleiding dient te voldoen aan het gestelde in NEN 1594 en hoofdstuk 9 van het boek “brandbeveiligingsinstallaties” van Brandweer Nederland. Het ontwerp van de droge blusleiding moet ter nadere goedkeuring worden overgelegd.

Commerciële ruimten

36. Een programma van eisen als bedoeld in de NEN 2535 en NEN 2575 voor het ontwerp en de aanleg van bovengenoemde installaties dient ter goedkeuring te worden overgelegd aan de gemeente Hulst.
37. De projecteringstekeningen van de noodverlichting en vluchtwegaanduiding dienen ter goedkeuring te worden overgelegd aan de gemeente Hulst.
38. In afwijking van bovengenoemde termijn moet u zes weken voordat het gebouw bouwkundig wordt opgeleverd, een gebruiksmelding indienen voor de commerciële ruimten.

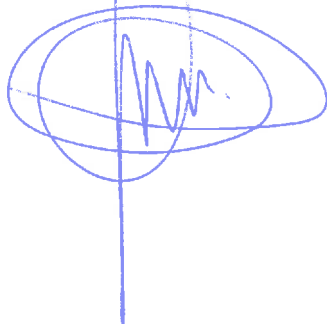
OVERIG

39. Voor het in gebruik nemen of hebben van een pand waar meer dan 50 personen gelijktijdig verblijven dient u een melding in het kader van brandveiligheid in te dienen met tekeningen van de brandveiligheidsvoorzieningen en (vaste) inrichting. Deze melding dient u, in afwijking van bovengenoemde termijn, minimaal 4 weken voor ingebruikname van het pand in te dienen.

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

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

BIA



ACTIVITEIT HET UITVOEREN VAN WERK, GEEN BOUWERKZAAMHEDEN ZIJNDE

Overwegingen

- De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een commerciële ruimte met daarboven 11 appartementen. Tevens worden er binnen de bestaande contouren van het commerciële complex twee bedrijfswoningen gerealiseerd.
- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Binnenstad Hulst”, zoals dat bij raadsbesluit van 8 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Tevens geldt het bestemmingsplan “Binnenstad” 2^e herziening, zoals dat bij raadsbesluit van 25 september 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- De gronden van de betreffende percelen hebben de bestemmingen ‘Centrum’ met deels de nadere aanduiding ‘horeca van categorie 2’, ‘Waarde - Archeologie 1’ en ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht 1’.
- Voor de realisatie van het bouwplan zijn aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk.
- Deze aanpassingen bestaan uit het bestraten van de straat ter plaatse van nooduitgang en een deel van de groenvoorziening achter en naast de garageboxen aan het Baudeloo 22 t/m 32 te Hulst en bestaan uit het tijdelijk herinrichten (verplaatsen fietsenrekken) en tijdelijk herstraten (kleur-, en materiaalgebruik conform bestaande situatie) van de Houtmarkt en Cornelis de Vosplein.
- Het is conform ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht 1’ verboden om onder andere opervlakten te verharderen / aan te passen, tenzij door de werken of werkzaamheden geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel is verzekerd, van het historische en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht.
- Het bouwplan op 24 november 2016 is behandeld door de gezamenlijke welstand-, en monumentencommissie.
- Het bouwplan inclusief de aanpassingen in de openbare ruimte op 24 november 2016 passend in het historische en ruimtelijke karakter van het Beschermd stadsgezicht is bevonden;
- Aan de Houtmarkt en Cornelis de Vosplein diverse (her)bestratings-, en herinrichtingswerkzaamheden gaan plaatsvinden. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door de gemeente Hulst en separaat worden aangevraagd.
- Ingevolge artikel 2.10, lid 1 van de Wabo een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden geweigerd indien de daar genoemde situaties zich voordoen.
- Gezien het bovenstaande, geen van de genoemde situaties in artikel 2.10 Wabo zich meer voordoen;

Voorschriften

1. De werkzaamheden voor het herinrichten zal, op uw kosten, door en/of in opdracht van de gemeente Hulst worden uitgevoerd. Voor aanvang van de werkzaamheden dient u een uitvoeringstekening te overleggen.
2. Voor aanvang van de werkzaamheden ontvangt u een offerte. De werkzaamheden worden ingepland na goedkeuring van de offerte.

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

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

B/A 