

AAN : johan.bauwens@bauwens-logistics.be
CC : tomsteen@zeelandnet.nl

Bauwens Logistics
t.a.v. de heer J. Bauwens
Nieuwstraat 125
9190 STEKENE

Uw kenmerk
Olo-nr.3385033

Ons kenmerk
MEt/o/17.00569

Bijlagen
-

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
16 maart 2018

Onderwerp
Uitgebreid Fase 1 Planologisch definitief

Verzenddatum

Geachte heer Bauwens,

20 MRT 2018

Aanvraag

Op 22 december 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op het perceel Wolfstraat 13 te Hulst. De aanvraag is geregistreerd onder nummer o/17.00569. Hierover delen wij u het volgende mede.

Procedure

Op uw verzoek wordt de aanvraag behandeld als een gefaseerde aanvraag als bedoeld in artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag om een beschikking met betrekking tot de eerste fase wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure overeenkomstig paragraaf 3.3 van de Wabo.

Voor deze procedure geldt een standaard termijn van 26 weken waardoor wij uiterlijk op 22 juni 2018 op uw aanvraag om beschikking met betrekking tot de eerste fase een definitieve beslissing moeten nemen.

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

De beschikkingen waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase worden, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben wij, met bijbehorende stukken, met ingang van 1 februari 2018 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.

Definitief besluit met voorschriften

Op 16 maart 2018 hebben wij besloten de definitieve beschikking 1^e fase, conform het ontwerpbesluit, te verlenen voor de activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo (toets aan redelijke eisen van welstand)
2. "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo)".

Overwegingen

Bij het nemen van de definitieve beschikking 1^e fase hebben wij het volgende overwogen:

Overwegingen bouwen

- Op grond van artikel 2.1, lid 1 sub 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 om omgevingsvergunning moet worden geweigerd.
- Het bouwplan wordt voor de aanvraag om een beschikking voor de eerste fase, voor de activiteit bouwen, enkel getoetst op redelijke eisen van welstand.
- In de aanvraag om een beschikking voor de tweede fase, zal het bouwplan verder technisch moeten worden uitgewerkt, waardoor aan de andere toetsingsgronden als bedoeld in artikel 2.10, lid 1 van de Wabo kan worden getoetst.
- Het bouwplan is door de Welstandscommissie op 18 januari 2018 getoetst aan de welstandseisen, neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst;
- Hierbij is het bouwplan niet strijdig bevonden met de welstandseisen.
- Het bovenstaande in overweging nemende, zijn er geen weigeringsgronden voor het bouwplan voor wat betreft redelijke eisen van Welstand.

Overwegingen planologisch strijdig gebruik

Bij het nemen van dit ontwerpbesluit 1^e fase hebben wij het volgende overwogen:

- De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een bedrijfsgebouw op een perceel gelegen aan de Wolfstraat 13 te Hulst, kadastraal bekend HUL00, sectie N, nummer 1105.
- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Hogeweg V, eerste herziening, vastgesteld bij raadsbesluit van 14 december 2017.
- Omdat voornoemd bestemmingsplan inmiddels geheel onherroepelijk is, dient niet meer te worden getoetst aan het hiervoor geldende bestemmingsplan Hogeweg V, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 2010. Dit in tegenstelling tot de eerder vastgestelde ontwerpbeschikking.
- De gronden hebben de bestemmingen "bedrijventerrein-1", "bedrijventerrein-2" en "verkeer".
- De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Hogeweg V, eerste herziening omdat op de bestemming "bedrijventerrein-1" enkel bedrijven mogen komen met een oppervlakte van minimaal 20.000 m². Het bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van 12.529 m². Op de bestemming "bedrijventerrein-2" mogen enkel bedrijven komen met een bouwhoogte van 12 meter. Het bedrijfsgebouw krijgt een bouwhoogte van 16 meter. Het bedrijfsgebouw wordt deels op de bestemming "verkeer" gerealiseerd.
- 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 het bouwen van een bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein. Dit is bestemmingsplanmatig reeds toegelaten.
- Ten behoeve van het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, d.d. 26 januari 2018, waarin wordt gemotiveerd waarom afwijking van de bestemmingsplannen gerechtvaardigd is. De ruimtelijke inpassing en het effect op de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu wordt in deze onderbouwing gemotiveerd.
- Hiermee dient deze ruimtelijke onderbouwing 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 besluit en de hierin opgenomen onderbouwing en overwegingen worden onderschreven na advies gevraagd te hebben bij diverse instanties.
- Gezien het doel van het bestemmingsplan Hogeweg V, eerste herziening om op het bedrijventerrein grootschalige logistieke bedrijven te vestigen wordt het plan functioneel passend geacht op de locatie, ondanks dat er niet wordt voldaan aan de minimale oppervlakte van 20.000 m². Het bedrijfsperceel wordt aan de noordzijde op de verkeersbestemming ontsloten waardoor de overschrijding, bouwen op de verkeersbestemming, geen belemmering vormt. Een hogere bouwhoogte is op deze locatie aanvaardbaar omdat in Hogeweg V, eerste herziening een nog hogere bouwhoogte wordt toegestaan. Daarmee zal het bedrijfsgebouw een overgang vormen tussen de mogelijk toekomstige hogere grootschalige bedrijfsgebouwen en de bestaande lagere bedrijfsgebouwen aan de oostzijde van het perceel.
- Het vaststellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is doordat er een anterieure overeenkomst is afgesloten, d.d. 25 augustus 2017 met de Heijmans Vastgoed B.V. in het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein Hogeweg V.
- Omdat de afwijking van het bestemmingsplan gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit, is het plan op 22 december 2017 door de Welstandscommissie getoetst aan de welstandseisen, neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst.
- Hierbij is het bouwplan niet strijdig bevonden met de welstandseisen.
- De ontwerp omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken zijn overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 1 februari tot en met 14 maart 2018 voor een ieder ter inzage gelegd conform het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.
- Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht, waardoor de definitieve beschikking eerste fase kan worden verleend.
- 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 verleend kan worden.
 - Dit onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, zoals vastgelegd in eerder genoemde anterieure overeenkomst in het eerste plantseizoen nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden

Voorschriften

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

Voorschriften bouwen

De activiteit bouwen is in de aanvraag om een beschikking voor eerste fase enkel getoetst aan redelijke eisen van Welstand. Bij de tweede fase zal een verdere technische uitwerking moeten worden overlegd. Indien de tweede fase beschikking voor de activiteit bouwen wordt verleend, zullen hier (algemene) voorschriften aan worden gekoppeld. Bouwkundige tekeningen welke reeds bij de aanvraag zijn bijgevoegd, zijn niet beoordeeld op de indieningsvereisten van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) voor technische toetsing aan het Bouwbesluit. In de aanvraag om een beschikking voor de tweede fase zullen deze hier voor de activiteit bouwen wel aan worden getoetst.

Voorschriften planologisch strijdig gebruik

1. De landschappelijke inpassing zoals vastgelegd in eerder genoemde anterieure overeenkomst, dient te worden gerealiseerd in het eerste plantseizoen nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Vergunning van kracht

Deze beschikking 1^e fase treedt in werking op het moment dat de omgevingsvergunning 2^e fase onherroepelijk van kracht is geworden.

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 2017". Wij komen tot de volgende bouwkosten:

Type bouwwerk	Kengetal/m ³	M ³ bruto inh	Bouwkosten
Hal hoger dan 9m, opp groter dan 10.000 m ²	€ 50	200.464 m ³	€ 10.023.200,00
Totaal bouwkosten exclusief BTW			€ 10.023.200,00

Opbouw leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW: € 10.023.200,00

Bouwkosten inclusief 21% BTW: € 12.128.072,00

Vooroverleg teruggave	€ -103,00
Advies: Welstandstoets	€ 3.627,50
Artikel 2.12 lid 1a onder 3	€ 2.440,00
Publicatiekosten ZVA	€ 226,60

Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW)

€ 6.191,10

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	22 december 2017
2	Situatietekening, blad B01	22 december 2017
3	Plattegrondtekening, blad B02	22 december 2017
4	Gevels en doorsneden, blad B03	22 december 2017
5	Kantoor, blad B04	22 december 2017
6	Toelichting brandveiligheid	22 december 2017
7	Ruimtelijke onderbouwing	26 januari 2018

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld telefoonnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk Casenr. o/17.00569 / Olo-nr.3385033 te vermelden.

Hoogachtend,

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

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