



Uw kenmerk
Olo-nr. 8135089 / 22040

Ons kenmerk
638353

Bijlagen
-

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken
Vincent de Munter

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
5 juli 2024

Onderwerp
Besluit Uitgebreid Bouwen, Planologisch strijdig gebruik

Verzenddatum
8 juli 2024

Geachte 

Aanvraag

Op 18 oktober 2024 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woongebouw aan het Blaauwe Hofke in Hulst. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 638353. Hierover delen wij u het volgende mede.

Besluit nummeraanduiding

Aan de verblijfsobjecten worden middels een “Besluit nummeraanduiding (huisnummer) - Omgevingsvergunning” de nummeraanduidingen (huisnummers) Blaauwe Hofke 1a t/m 9b in Hulst toegekend.

De datum van inwerkingtreding van het nummeraanduidingsbesluit loopt parallel aan het besluit van deze omgevingsvergunning. Het genomen huisnummerbesluit wordt als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd.

Procedure

De aanvraag is voorbereid 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.

Doordat uw aanvraag niet voldeed aan de indieningsvereisten hebben wij u op 8 februari 2024 verzocht om aanvullende gegevens. De gevraagde gegevens hebben wij ontvangen. Een aantal van deze gevraagde gegevens kan later als gevolg van een voorschrift te verbinden aan de omgevingsvergunning.

Afdeling: Wonen & 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

Bankgegevens:

IBAN NL 21 BNGH 0285044370

BIC BNGHNL2G

BTW Nummer NL810988707B01

KvK Nummer 20165080

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben wij, met bijbehorende stukken, met ingang van 26 maart 2024 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.

Tegen het ontwerpbesluit is op 6 mei 2024 één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en heeft niet geleid tot aanpassingen van het besluit.

Op 24 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Hulst besloten om de definitieve omgevingsvergunning voor het realiseren van 27 zorggeschikte appartementen (het aangevraagde) aan het Blaauwe Hofke ong. te Hulst (dat is Blaauwe Hofke 1a t/m 9b in Hulst), kadastraal bekend al HUL00 F 3426 en 3927 te verlenen.

Definitief besluit met voorschriften

Op 5 juli 2024 hebben wij besloten het ontwerpbesluit vast te stellen voor de activiteiten:

- “Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo)”.
- “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo)”.

Overwegingen bouwen

Juridisch kader

- 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 om omgevingsvergunning moet worden geweigerd.

Toets bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan ‘Hulst Kernen 1^e herziening’ en is hierin bestemd als ‘Wonen - Voorzieningen’ (artikel 42) en ‘Groen’, (artikel 23).

Op basis van artikel 42.2.2.a en b mag binnen het bouwvlak een hoofdgebouw worden gebouwd met respectievelijk een goothoogte van 4 meter met een bouwhoogte die 4 meter hoger mag zijn, 8 meter.

Het aangevraagde woongebouw met een goothoogte en bouwhoogte van 15,38 meter is hiermee in strijd.

Op basis van artikel 23.1. a en h mag er geen (woon)gebouw worden gebouwd op deze gronden.

Het aangevraagde woongebouw met een goothoogte en bouwhoogte van 15,38 meter is hiermee in strijd.

Voor de realisatie van het plan dient een procedure te worden gevolgd om af te wijken van het bestemmingsplan. Medewerking aan de aanvraag kan worden verleend door middel van gebruik making van de buitenplanse ontheffing.

Gemeente Hulst heeft afgeweken voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo)”. Zie hiervoor de ‘overwegingen planologisch gebruik’ (pagina 3 van dit besluit).

Toets technische voorschriften

- Het bouwplan is aangevraagd als en getoetst aan de gebruiksfunctie: woonfunctie aan de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2008 van de gemeente Hulst. Het plan voldoet onder voorwaarden aan de genoemde regelingen. De nadere voorwaarden worden als voorschriften verbonden aan deze omgevingsvergunning.

Toets welstandseisen

Het plan is op 29 november 2023 door de gemeentelijke welstandscommissie getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De welstandscommissie is van mening dat de aanvraag in overeenstemming is met de in deze nota genoemde criteria voor 'Objecten en Voorzieningen' met een 'Soepel' welstandsniveau.

De aanvraag is 'Akkoord' bevonden en is daarmee niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Toets Archeologie en bodem

Voor de ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Kern en Hulst 1H d.d. 15 april 2021. Voor de locatie geldt een waarde-Archeologie 2, waarbij grondroeringen tot 0,4 m-mv en voor

zover onder 0,4 m-mv tot een oppervlak van 500 m² vrijgesteld zijn van de onderzoeksplicht. Uit de in de vergunning overlegde gegevens kan worden opgemaakt dat de grondwerken t.b.v. de realisatie van de werken niet kunnen vallen binnen deze vrijstellingen. Op grond van artikelen 53.2.2 en 53.3.1 van genoemd bestemmingsplan dient een archeologische afweging te worden gemaakt. Op de locatie is in opdracht van de initiatiefnemer archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, Artefact rap 817 d.d. 3 oktober 2013. Uit dit onderzoek blijkt dat met de grondwerkzaamheden voor realisatie van het plan niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden. Met deze conclusie wordt ingestemd. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde zoals gesteld in de artikel 53.3.1. Mede gelet op de conclusie uit het archeologisch rapport en het advies van Edufact 23U.018 d.d. 22 september 2023 wordt afgezien van aanvullend archeologisch onderzoek t.b.v. de voorgenomen werkzaamheden. Ten aanzien van de in de aanvraag genoemde graafwerkzaamheden voor realisatie van de werken zijn er voor archeologie geen belemmeringen. Aan vergunningen enkel nog onderstaande algemene voorwaarde verbinden t.a.v. vondstmelding.

De kans is aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien er vondsten zijn is het verplicht deze onverwijld te melden bij de Gemeente, Tel: 0114-389000.

Op grond van historie en (voormalig) gebruik is de planlocatie niet verdacht. Er is geen aanleiding voor mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. In 2021 is op de ontwikkelingslocatie bodemonderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in de dataset van ons gemeentelijk bodeminformatiesysteem. De bodemkwaliteit is hiermee voldoende in beeld en vormt geen belemmering voor het toekomstig gebruik als wonen met of zonder tuin. De planlocatie komt in aanmerking voor vrijstelling van aanleveren van een

bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlenen vergunning.

Conclusie

- Wij zijn, op basis van de uitgevoerde toetsen en uitgebrachte adviezen van de verschillende deskundigen, van mening dat er geen belemmering is om de gevraagde omgevingsvergunning onder het stellen van voorschriften te verlenen voor de activiteit “Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo)”.

Overwegingen planologisch strijdig gebruik

- De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van 27 appartementen aan het Blaauwe Hofke 1a t/m 9b in Hulst (kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie F, nummer 3426 en 3927).
- Doordat er ook een sloopmelding wordt ingediend voor het slopen van de 20 woningen aan het Blaauwe Hofke 1 t/m 39 (kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie F, nummer 3426, 3427, 2438 en 3927) is er sprake van een toename van 7 woningen op de locatie.
- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Kernen Hulst 1H”, zoals dat bij raadsbesluit d.d. 15 april 2021 is vastgesteld.
- Het perceel HUL00 F 3927 (gedeeltelijk) heeft de bestemming “Groen”.
- Binnen de bestemming “Groen” mogen geen appartementen worden gerealiseerd.
- De percelen HUL00 F 3426, 3427, 2438 en 3927 (gedeeltelijk) hebben de bestemming “Wonen - Voorzieningen”.
- De goot- en bouwhoogte van de appartementen overschrijden de goot- en bouwhoogte, zoals deze binnen de bestemming “Wonen - Voorzieningen” zijn beschreven.
- Het volledige plangebied heeft tevens de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”.
- Aan deze bestemming wordt voldaan. “Waarde - Archeologie 2” wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.
- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt echter mogelijkheden om af te wijken van de regels in bestemmingsplannen.
- In artikel 2.12 lid 1 onder a punt 3 van de Wabo is de mogelijkheid opgenomen om een omgevingsvergunning te verlenen als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan- maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Een omgevingsvergunning kan in beginsels slechts worden verleend als de gemeenteraad de 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 gestelde in bijlage 2013 onder 3a: in het geval van woningbouw: bij projecten tot maximaal 20 woningen. Er is namelijk sprake van het toevoegen van 7 woningen op de locatie.

- Ten behoeve van het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is ontvangen d.d. 18 oktober 2023, aangepast d.d. 09 november 2023.
- Deze ruimtelijke onderbouwing maakt integraal deel uit van dit besluit na advies te hebben opgevraagd bij diverse instanties.
- De ruimtelijke onderbouwing behoort derhalve als bijlage bij dit besluit en is ook als zodanig gewaarmerkt.
- De bestaande woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van de woningbouwcorporatie. De locatie vraagt om een nieuwe invulling.
- Het plan voorziet in 27 levensloopbestendige appartementen, waarin zorg op afroep gerealiseerd kan worden. Hiermee wordt aangesloten op de actuele en toekomstige marktvraag in Hulst.
- Het gebouw wordt in lijn geplaatst met het naastgelegen appartementengebouw. De entree is georiënteerd naar het Blauwe Hofke. Het gebouw sluit hierdoor aan op de stedenbouwkundige structuur van de nieuwbouw uit begin jaren 2000.
- Als gevolg van het toevoegen van 7 woningen ontstaat een toename in de parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt ingevuld op de locatie van de te slopen woningen aan het Blauwe Hofke.
- De ontwerp omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken zijn overeenkomstig artikel 3.10 Wabo juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 26 maart 2024 voor eenieder ter inzage gelegd.
- Er is op 6 mei 2024 een zienswijze ontvangen.
- Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het besluit.
- Op 24 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Hulst besloten om de definitieve omgevingsvergunning voor het realiseren van 27 zorggeschikte appartementen (het aangevraagde) aan het Blauwe Hofke ong. te Hulst (dat is Blauwe Hofke 1a t/m 9b in Hulst), kadastraal bekend al HUL00 F 3426 en 3927 te verlenen.
- 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.
- Op basis van het bovenstaande kan voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan worden afgeweken en de omgevingsvergunning kan worden verleend voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo)”.

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 info@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. Sloopmelding. Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden een sloopmelding wordt gedaan voor alle 27 bestaande woningen in het plangebied;
2. Berekeningen. Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden statischeberekeningen en tekeningen voor nadere goedkeuring worden aangeleverd;
3. Bouwveiligheidsplan. Ten minste 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden een bouwveiligheidsplan voor nadere goedkeuring wordt aangeleverd. Hierin een paragraaf opnemen over de afstemming van werken in het openbaar gebied tijdens de bouwwerkzaamheden. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Hulst;
4. Rookwerendheid. Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden een tekening voor nadere goedkeuring wordt aangeleverd waarop de rookwerendheid (incl. richting) is aangegeven. De basis hiervoor is het aangeleverde rapport;
5. Droge blusleiding. Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden voor nadere goedkeuring wordt aangeleverd. Het ontwerp van de droge blusleiding conform NEN 1594;
6. Secundaire waterwinning. Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden voor nadere goedkeuring wordt aangeleverd. Een tekening waaruit blijkt dat in de nabijheid van het Blaauwe Hofke wordt voorzien in een secundaire waterwinning (vijver of gelijkwaardig) met een minimale hoeveelheid van 360 m³.
7. De kans is aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien er vondsten zijn is het verplicht deze onverwijld te melden bij de Stichting Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, Tel: 0118-670870.

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 beroepsschrift 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



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	18-10-2023
2	Aanvraagformulier omgevingsvergunning (publiceerbaar)	18-10-2023
3	40-Blaauwe Hofke.... (ruimtelijke onderbouwing)	09-11-2023
4	VB PVE Blaauwe Hofke 20 juni 2023 akkoord (archeologie)	13-12-2023
5	DO VG plan ontwerpfase	13-12-2023
6	VG plan RIE Algemene sloopwerken	13-12-2023
7	Installaties tekeningen VWA en HWA	13-12-2023
8	O installaties ventilatieberekening	13-12-2023
9	DO Constructies tekeningen	13-12-2023
10	DO Bouwfysica Geluidwering gevels	13-12-2023
11	Constructief uitgangspuntendocument	13-12-2023
12	DO bouwfysica nagalm	13-12-2023
13	DO brandveiligheid rapport	13-12-2023
14	DO bouwfysica Milieuprestatie	13-12-2023
15	DO bouwfysica BENG	13-12-2023
16	Sica Installatie en interngeluid	13-12-2023
17	DO architectuur tek... (situatie, plattegr., aanz., details)	13-12-2023
18	DO architectuur veilig onderhoud	13-12-2023
19	Wfysica daglicht en spuiventilatie	13-12-2023
20	Architectuur kleuren en materialen	13-12-2023
21	WSH BH RBV... (rapport brandveiligheid Vigiles)	30-01-2024
22	20231114 Mandaatbesluit... (huisnummering)	14-11-2023
23	Overeenkomst... (anterieure overeenkomst)	11-03-2024

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld telefoonnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk zaaknummer 638353 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

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

Martijn Eggermont
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Wonen & Werken

*Dit besluit is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen.
Het document is geautomatiseerd aangemaakt. Daardoor ontbreekt de handtekening.*