

A.C.M. Serrarens
T.a.v. mevrouw C. Serrarens
Westdijk 5
4589 RR Ossensisse

Uw kenmerk
Olo-nr. 4174115

Ons kenmerk
EFT/138537

Bijlagen

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
24 juni 2019

Onderwerp
Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Verzenddatum

Geachte mevrouw Serrarens,

26 JUN 2019

Aanvraag

Op 29 januari 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van vier vakantie-appartementen in een bestaande schuur op het perceel Westdijk 5 te Ossensisse. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 138537. Hierover delen wij u het volgende mede.

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 13 mei 2019 verzocht om aanvullende gegevens. De gevraagde gegevens hebben wij op 06 juni 2019 ontvangen. Doordat door het vragen van aanvullende informatie de beslistermijn tijdelijk is onderbroken moeten wij uiterlijk op 23 augustus 2019 een definitieve beslissing nemen op uw aanvraag.

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

Bankgegevens:

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

Ontwerpbesluit met voorschriften

Op 24 juni 2019 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

Juridisch kader

- Op grond van artikel 2.1, lid a van de Wabo 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

- Het bouwplan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Hulst”. Het plan past niet binnen de mogelijkheden van artikel “Agrarisch”.
- Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo moet een aanvraag voor de activiteit “Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo)” die in strijd is met onder andere het bestemmingsplan mede worden aangemerkt als een verzoek voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 sub c Wabo)”.

Toets mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan

- De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van vier vakantie appartementen in een bestaande schuur op het perceel Westdijk 5 te Ossensisse.
- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Hulst, zoals dat bij raadsbesluit van 16 mei 2013 is vastgesteld.
- De gronden van het betreffende perceel hebben de bestemming “Agrarisch”.
- Deze gronden zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitvoering.
- Het realiseren van vier vakantie appartementen is binnen deze bestemming niet toegestaan.
- De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.
- 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 over nieuw vestiging van een recreatiegebouw 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 is ook als zodanig gewaarmerkt.
- De ontwerp omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken worden overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 27 juni 2019 tot en met 7 augustus 2019 voor een ieder ter inzage gelegd conform het bepaalde in artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb.
- Met het nemen van het projectbesluit wordt de verblijfsrecreatie binnen onze gemeente gestimuleerd. Daarbij moet het starten van verblijfsrecreatie voor onder-

nemers aantrekkelijker worden gemaakt. Dit soort kleinschalige economische activiteiten (NEDs) kunnen bovendien een bijdrage leveren aan de versterking van het plattelandstoerisme en de vitaliteit van het platteland.

- 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 verleend kan worden.

Toets technische voorschriften

- Het bouwplan is aangevraagd als en getoetst aan de gebruiksfunctie: logiesfunctie 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 31 januari 2019 door de gemeentelijke welstandscommissie getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De welstandscommissie is van oordeel dat het bouwplan niet in strijd is met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en derhalve voldoet aan redelijke eisen van welstand. Met dit advies wordt ingestemd.

Toets Archeologie

- Er worden geen werkzaamheden in de bodem uitgevoerd. Aanvullend archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Toets Bodem

- Er worden geen werkzaamheden in de bodem uitgevoerd. Aanvullend bodem onderzoek is derhalve niet nodig.

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)".

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. In aanvulling op het bepaalde in het Bouwbesluit 2012 wordt geëist dat het huishoudelijk afvalwater en hemelwater met behulp van de huisaansluitleidingen tot op de perceelgrens gescheiden aangeleverd worden.
2. Voor uiterlijk 17 juli 2019 dienen de volgende zaken te worden aangepast/aangevuld en ter goedkeuring te worden overgelegd:
 - o Er dient te worden aangetoond hoe de (volledige, dus ook bestaande) draagconstructie wordt voorzien van brandwerendheid.
 - Er dient te worden beoordeeld of uitvoering middels omtimmeren volledig mogelijk is (bijvoorbeeld ter plaatse van bestaande IPE profielen en vakwerkspanten).
 - Tevens dient te worden aangegeven of er sprake is van een gescheiden constructie met de naastgelegen schuur. Bij brand in een naastgelegen schuur/ander brandcompartiment, mag het onderhavige brandcompartiment niet bezwijken.
 - In detaillering dient de oplossing van de brandwerendheid te zijn aangegeven. In meerdere detaillering is enkel tekstueel aangegeven dat uitvoering ter keuze is gelaten aan de aannemer. De wijze van uitvoering heeft echter grote gevolgen voor de detaillering.
 - o In detaillering zijn verschillende "lekken" in de compartimentering geconstateerd, zoals bij details 14B en 15 B.
 - o Benamingen bouwbesluit 2012 gebruiken (extra beschermde vluchtroute, extra beschermd subbrandcompartiment)
 - o Brand en rookklasse extra beschermde vluchtroute volgens eisen bouwbesluit.
3. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de statische berekeningen ter goedkeuring te worden overgelegd.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 27 juni 2019 ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders, per adres Postbus 49, 4560 AA Hulst.

De zienswijze moet op grond van artikel 6:5 van de Awb zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht en de gronden waarop het bezwaarschrift rust.

Daarenboven kan, op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Awb, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Leges

Opbouw leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW:	€ 300.000,00
Bouwkosten inclusief 21% BTW:	€ 363.000,00

Activiteit: Bouwen	€ 7.510,00
Advies: Welstandstoets	€ 667,92
Artikel 2.12 lid 1a onder 3 (zonder r.onderbouw door aanvr.)	€ 3.570,00

Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW) **€ 11.747,92**

De nota om deze leges te betalen wordt na vaststelling van het definitieve besluit 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	29 januari 2019
2	Bijlage 1: foto's bestaand	29 januari 2019
3	Bijlage 2: foto's bestaand	29 januari 2019
4	Ruimtelijke Onderbouwing	29 januari 2019
5	Tekening BC1A: constructieblad 1 en riolering	29 januari 2019
6	Tekening BC2B: constructieblad 2	29 januari 2019
7	Tekening BC3C: constructieblad 3	06 juni 2019
8	Tekening BC4D: overzicht riolering verdieping, leidingwerk ...	29 januari 2019
9	Tekening BD1A: detailblad 1 (1A t/m 12A)	29 januari 2019
10	Tekening BD2B: detailblad 2 (13A t/m 22D)	29 januari 2019
11	Tekening BO1A: gevels, plattegronden bestaand + inpassing	29 januari 2019
12	Tekening BO2B: plattegronden begane grond en verdieping	06 juni 2019
13	Tekening BO3C: overzicht gevels nieuw	29 januari 2019
14	Tekening BP1A: beplantingsplan	06 juni 2019
15	Tekening BV1A: overzicht brandcompartimentering	06 juni 2019
16	Tekening BV2B: overzicht brandcompartimentering	06 juni 2019
17	Vereveningsplan	06 juni 2019

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld telefoonnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk Casenr. 138537 te vermelden.

Hoogachtend,

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

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

BA 