



info@rijo-bv.nl
jan@w-bec.nl

Aannemingsbedrijf Ri Jo b.v.
T.a.v. R. Aartsen
Bergstraat 24
4641 RD Ossendrecht

Uw kenmerk
KVKnr.
Olo-nr.1600525

Ons kenmerk
SFt/O/15.00004 - OV2014300
(M/3.13/24a)

Bijlagen

Behandeld door
Afdeling Wonen en Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
16 juni 2015

Onderwerp
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning waarop de permanente
crisis- en herstelwet van toepassing is

Verzenddatum

16 JUN 2015

Geachte heer Aartsen,

Op 31 december 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 14 appartementen boven commerciële ruimten op het perceel op de hoek van de Vismarkt, de Frans van Waesberghestraat en het Gravenhofplein.

Het totale plan omvat parkeergelegenheid voor 19 auto's, 14 bergingen, één kantoorruimte, twee winkelruimten, twee stadswoningen, 12 appartementen en diverse gemeenschappelijke verkeersruimten zoals entrees, trappenhuisen en liften.

Procedure

De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV2014300. Aangezien het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en de strijdigheid enkel zou kunnen worden weggenomen met een zogenaamd 'projectafwijkingbesluit' (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.

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

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.

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 12 januari 2015 verzocht om aanvullende gegevens. De gevraagde gegevens hebben wij op 13 maart, 14 maart, 23 maart 2015 ontvangen. Door het vragen van aanvullende informatie is de beslistermijn tijdelijk onderbroken.

Op 22 april 2015 hebben wij u medegedeeld dat wij de beslistermijn hebben opgeschort, met maximaal 6 weken.

Op 23 april, 5 mei, 8 mei, 12 mei en 26 mei 2015 hebben wij aanvullende gegevens ontvangen waarop uw aanvraag inhoudelijk is getoetst.

Op 28 mei hebben wij aanvullende gegevens ontvangen om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de gezamenlijke welstand-, en monumentencommissie.

Bestemmingsplan

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

- Bestemmingsplan 'Binnenstad' 1^{ste} herziening, vastgesteld op 11 februari 2014 en onherroepelijk op 10 juni 2015.
- Bestemmingsplan 'Binnenstad' 2^{de} herziening, vastgesteld op 25 september 2014 en onherroepelijk op 10 juni 2015 voor dat gedeelte waar het onderhavig bouwplan in voorziet.

Ontwerpbeschikking met voorschriften

Op 16 juni 2015 hebben wij besloten de ontwerpbeschikking te verlenen.

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 overschrijding van de bestemmingsgrenzen zoals genoemd in artikel 30.1 lid a van bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' in verband met de technisch betere realisering van de bestemmingen of bouwwerken.
 - 1.2 Medewerking verlenen aan het afwijken van de bouwregels zoals genoemd in artikel 25.4 van bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' in relatie tot de 'Waarde - Beschermd stadsgezicht Bierkaai'
 - 1.3 Medewerking verlenen aan het afwijken van ondergronds bouwen zoals genoemd in artikel 27.1.3 van bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' in verband met de technische realisering van de liftputten en poeren.
2. Activiteit bouwen;
3. Activiteit het uitvoeren van werk geen bouwwerken zijnde;
4. Activiteit uitrit aanleggen of veranderen;



Onlosmakelijke samenhang met de activiteit slopen in een beschermd stadsgezicht
Op 22 maart 2012 is een aanvraag om een omgevingsvergunning met de activiteit slopen in een beschermd stadsgezicht (monument) ontvangen voor het slopen van Vismarkt 1, Vismarkt 3, 's Gravenhofplein 31 en 's Gravenhofplein 33 te Hulst. Op 11 mei 2012 is deze aanvraag onder voorwaarden vergund aan Gemeente Hulst. Dit besluit is inmiddels onherroepelijk. Door deze omgevingsvergunning en het aanwezige archeologische rapport wordt er voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het besluit van 11 mei 2012.

Kennisgeving ontwerpbeschikking

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 18 juni 2015 tot en met 29 juli 2015 ter inzage gelegd in de Gemeentewinkel, gelegen aan de Grote Markt 24 te Hulst. U kunt tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Deze kunnen gestuurd worden ter attentie van het college van burgemeester en wethouders, Postbus 49, 4560 AA Hulst.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Als er geen zienswijzen binnen komen zal de ontwerp beschikking worden omgezet in een definitieve beschikking. Indien er wel zienswijzen worden ingediend zal na beoordeling van deze zienswijzen hiervoor een al dan niet aangepaste beschikking worden afgegeven.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad.

Leges

In uw aanvraag omgevingsvergunning heeft u aangegeven dat de bouwkosten € 2.500.000,- 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 de bouw van de parkeerkelder, commerciële ruimten en appartementen marktconform zijn. Ambtshalve hebben wij de geraamde bouwkosten dan ook hoger vastgesteld: € 3.195.316,60.

Dit heeft als gevolg dat overeenkomstig de legesverordening u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd bent tot een bedrag van € 52.733,05.

Voor betaling van deze leges ontvangt u separaat een nota.

Door aanvrager opgegeven bouwkosten excl. BTW:	€ 2.500.000,-
Ambtshalve berekende bouwkosten excl. BTW:	€ 3.195.316,60

Type bouwwerk	Kengetal	BVO	Bouwkosten
Kelder	€ 768,40 /m ² BVO	833 m ²	€ 640.077,20
Kleinschalig kantoor	€ 931,60 /m ² BVO	179 m ²	€ 166.756,40
Winkelcentrum (buurt)	€ 610,30 /m ² BVO	723 m ²	€ 441.246,90
Appartementenblok	€ 882,30 /m ² BVO	2207 m ²	€ 1.947.236,10
Totaal			€ 3.195.316,60

Opbouw leges

Restitutie leges vooroverleg/conceptaanvraag (WABO)	€ 152,95 -
Leges welstand (WABO)	€ 1.560,00
Leges bouwactiviteiten (WABO)	€ 48.330,00
Artikel 2.12 lid 1a onder 3 (met onderbouwing)	€ 1.690,20
Beoordeling archeologisch bodemrapport	€ 98,85
Beoordeling bodemrapport	€ 98,85
Beoordeling aanvullende gegevens	
Beoordeling aangepaste gevelaanzichten d.d. 23 april	€ 98,85
Beoordeling aangepaste gevelaanzichten d.d. 8 mei	€ 98,85
Beoordeling aangepaste gevelaanzichten d.d. 22 mei	€ 98,85
Beoordeling aangepaste plattegronden	€ 98,85
Beoordeling aanpassing brandveiligheid	€ 98,85
Uitweg / inrit (WABO)	€ 98,85
Aanlegactiviteit art. 2.1 lid 1b (WABO)	€ 515,00
Publicatiekosten ZVA 2x	€ 226,60

TOTAAL: € 52.959,65

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. 31 december 2014;
- Bestektekeningen:
 - 001, Gevels, rev E, ontvangen d.d. 21 mei 2015.
 - 002, Kelder, rev D, ontvangen d.d. 8 mei 2015
 - 003, Begane grond, rev E, ontvangen d.d. 8 mei 2015.
 - 004, 1^{ste} Verdieping, rev D, ontvangen d.d. 8 mei 2015.
 - 005, 2^{de} Verdieping, rev D, ontvangen d.d. 8 mei 2015.
 - 006, 3^{de} Verdieping, rev D, ontvangen d.d. 8 mei 2015.
 - 007, 4^{de} Verdieping/daklandschap, rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 009, Doorsneden, rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 010, Snedes daklandschap, rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 103, Situatie rev D, ontvangen d.d. 8 mei 2015
 - 104, Bouwput, ontvangen d.d. 8 mei 2015
- Tekeningen gebruiksfuncties:
 - 012, Gebruiksfuncties Kelder, rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 013, Gebruiksfuncties Begane grond, rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 014, Gebruiksfuncties 1^{ste} verd., rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 015, Gebruiksfuncties 2^{de} verd., rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 016, Gebruiksfuncties 3^{de} verd., rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 017, Gebruiksfuncties 4^{de} verd., rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.
- Tekeningen brandveiligheid:
 - 022, Brandveiligheid kelder, rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 023, Brandveiligheid begane grond, rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 024, Brandveiligheid 1^{ste} verd., rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 025, Brandveiligheid 4^{de} verd., rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 026, Brandveiligheid 4^{de} verd., rev C, ontvangen d.d. 23 april 2015.

- 029, Brandveiligheid doorsneden, rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
- Tekeningen constructieopzet:
 - 202, Constructieopzet keldervloer., rev A, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 203, Constructieopzet bg vloer, rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 204, Constructieopzet 1^{ste} verd., rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 205, Constructieopzet 2^{de} verd., rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 206, Constructieopzet 3^{de} verd., rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 207, Constructieopzet 4^{de} verd., rev B, ontvangen d.d. 23 april 2015.
 - 208, Constructieopzet dakvloer, ontvangen d.d. 23 april 2015.
- Bibob vragenformulier inclusief bijlagen, ontvangen d.d. 6 en 7 mei 2015
- Sonderingen, ontvangen d.d. 1 mei 2015
- Testrapport kunststof kozijnen, ontvangen d.d. 13 mei 2015
- Beschrijving parkeren en laden en lossen, ontvangen d.d. 14 mei 2015
- Motivering overschrijding bestemmingplangrens, ontvangen d.d. 14 mei 2015
- Aanpassingen openbare ruimte, ontvangen d.d. 14 mei 2015
- Rapport bouwfysica, ontvangen d.d. 23 april 2015
- Rapport geluidsabsorptie, ontvangen d.d. 23 april 2015
- Detailboekje tbv welstand, ontvangen d.d. 21 mei 2015
- Programma van Eisen Hulst Nieuwe Bierkaai deelgebied 5 versie 22 januari 2015
- Verkennend bodemonderzoek Vismarkt 1-3 versie 21 februari 2014
- Kleur-, materiaalblad tbv welstand, ontvangen d.d. 21 mei 2015

Wet Bibob

Op 31 juli 2012 hebben wij 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 OV2014300 te vermelden.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,



Bijlagen

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

1. ACTIVITEIT HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

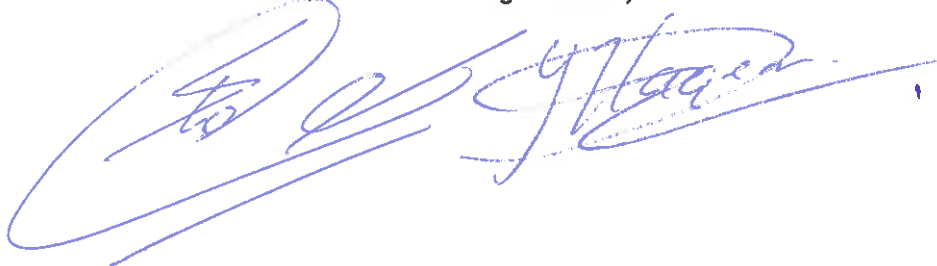
- de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een parkeerkelder, bergingen, 14 appartementen, een kantoor en 2 commerciële ruimten;
- ter plaatse het bestemmingsplan "Binnenstad Hulst" geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 8 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- tevens geldt het bestemmingsplan "Binnenstad" 1ste herziening, zoals dat bij raadsbesluit van 11 februari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- tevens geldt het bestemmingsplan "Binnenstad" 2de herziening, zoals dat bij raadsbesluit van 25 september 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- de aanvraag op enkele punten in strijd is met bovengenoemde bestemmingsplannen;
- hieronder puntsgewijs overwegingen worden weergegeven met betrekking tot het meewerken aan de geconstateerde strijdigheden;
- een normale ruimtelijke onderbouwing normaliter onderdeel uitmaakt van deze aanvraag;
- in het bestemmingsplan voorwaarden zijn genoemd waaraan de geconstateerde strijdigheden moeten voldoen;
- deze voorwaarden puntsgewijs zijn onderbouwd;
- derhalve een volledige ruimtelijke onderbouwing geen onderdeel uitmaakt van deze vergunning;
- gezien de puntsgewijze onderbouwing sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivering hiermee een goede ruimtelijke onderbouwing bevat - een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verleend kan worden;
- een omgevingsvergunning in beginsel slechts kan worden verleend als de gemeenteraad de zgn. verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- de gemeenteraad op basis van artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen kan aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist;
- de gemeenteraad bij besluit van 19 september 2013 met nummer Rb2013/49 een lijst met categorieën van gevallen heeft vastgesteld en dat dit besluit 25 september 2013 in werking is getreden;
- het project past binnen de lijst met categorieën van gevallen zodat geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd hoeft te worden;
- de puntsgewijze onderbouwing inclusief bijlagen dient als goede ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo;
- Het overschrijden van de bestemmingsgrenzen in verband met de technisch betere realisering van de bestemmingen of bouwwerken.
 - de gronden van de betreffende percelen de bestemming 'Centrum' hebben;
 - hoofdgebouwen binnen de bestemming uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 - het linkerdeel van de Noord-Westgevel van het bouwplan buiten het bouwvlak c.q. de bestemming is gelegen en wel binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

- binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' alleen bouwwerken zijn toegestaan ten behoeve van 'voorzieningen van algemeen nut';
 - hier geen sprake is van een dergelijke voorziening;
 - de aanvraag derhalve in strijd is met het bestemmingsplan
 - het overschrijden van de bestemmingsgrenzen aanvaardbaar is indien dit in belang is voor een technische betere realisering. De overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 - uit tekeningen blijkt dat de overschrijding 0,97 meter bedraagt en het bestemmingsvlak met 1,89% wordt vergroot;
 - er sprake is van een technisch betere realisering, omdat door het verbreden van de kelder het aantal parkeerplaatsen in de parkeerkelder kan worden verdubbeld waardoor er 2-zijdig kan worden geparkeerd;
 - conform artikel 2.5.30 van de bouwverordening geen vaste parkeernormen zijn vastgelegd, maar dat deze aan de hand van de parkeerkencijfers van het CROW dienen te worden bepaald;
 - volgens het CBS de zone getypeerd wordt als 'centrum' en de stedelijkheidsgraad als 'weinig stedelijk';
 - gezien de 14 dure koopappartementen een parkeerbehoefte (inclusief bezoekers) 1,6 parkeerplaatsen per appartement bedraagt;
 - gezien het historische karakter van de binnenstad van Hulst aan de gemiddelde parkeernorm is getoetst waarbij geen rekening is gehouden met bezoekers omdat net buiten het centrum grote parkeerplaatsen aanwezig zijn;
 - er gezien het bovenstaande 19 parkeerplaatsen voldoende zijn en door de het overschrijden van het bestemmingsvlak dit aantal gerealiseerd wordt;
 - hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden;
- Het afwijken van de bouwregels in relatie tot de 'Waarde - Beschermd stadsgezicht Bierkaai'
- de gronden van de betreffende percelen de bestemming 'Centrum' hebben en de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht Bierkaai';
 - binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht Bierkaai' in artikel 25.2.2 regels van toepassing zijn voor het bouwen binnen deze bestemming;
 - ingevolge bijlage advies 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 9 juni 2015 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';

- Het afwijken van ondergronds bouwen in verband met de realisatie van de liftputten en poeren
 - de gronden van de betreffende percelen de bestemming 'Centrum' hebben;
 - de ondergrondse bouwdiepte van de parkeergarage binnen de gehele bestemming maximaal 4 meter mag bedragen;
 - enkel de bouwdiepte van de liftputten 4,45 meter (inclusief grondverbetering) bedraagt en de bouwdiepte van de poeren 4,2 meter (inclusief grondverbetering) bedraagt;
 - de aanvraag op deze punten in strijd is met het bestemmingsplan;
 - indien de waterhuishouding niet wordt verstoord en er geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden er medewerking kan worden verleend aan het gevraagde;
 - het 'Programma van Eisen; Hulst Nieuwe Bierkaai deelgebied 5' ingaat op de archeologische verwachtingen, de uitvoering van de graafwerkzaamheden en de manier van rapportage en archivering van eventuele vondsten;
 - de voorwaarden zoals genoemd in het rapport van toepassing zijn op de uitvoering van dit besluit;
 - hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden;
 - de waterhuishouding wel / niet verstoord wordt PM;
 - hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden;
- het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- het ontwerp projectbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 18 juni tot en met 29 juli 2015 voor een ieder ter inzage liggen conform het bepaalde in artikel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb;
- er wel/geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit PM;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning;
- 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,

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,



ACTIVITEIT BOUWEN

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- 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 onder voorwaarden voldoet aan de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- het bouwplan op 31 maart, 12 mei, 26 mei en 9 juni 2015 is behandeld door de gezamenlijke welstand-, en monumentencommissie;
- het bouwplan tijdens de zitting van 9 juni 2015 onder voorwaarden akkoord is bevonden;
- beide commissies hebben geconcludeerd dat het bouwplan niet voldoet aan de in bestemmingsplan Binnenstad Hulst, artikel 25.4 genoemde bouwregels, maar gezien het de algemene kwaliteit van het bouwplan adviseren om daar een ontheffing voor te verlenen;
- de ontheffing onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- de parkeerkelder en bergingen van het bouwplan zijn getoetst aan de gebruiksfunctie: overige gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlak van 816,14 m²;
- de commerciële ruimten van het bouwplan zijn getoetst aan de gebruiksfunctie: winkelfunctie met een gebruiksoppervlak van 436,68 m²;
- de commerciële ruimte van het bouwplan is getoetst aan de gebruiksfunctie: kantoorfunctie met een gebruiksoppervlak van 145,14 m²;
- de woningen en appartementen van het bouwplan is getoetst aan de gebruiksfunctie: woonfunctie met een gebruiksoppervlak van 1954,08 m²;
- het bouwplan in strijd is met artikel 30.1 van het geldende bestemmingsplan Binnenstad Hulst;
- dat ingevolge artikel 2.10, lid 1 van de Wabo een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet geweigerd indien de daar genoemde situaties zich voordoen;
- dat 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;
- dat het bevoegd gezag heeft geoordeeld dat vergunningverlening toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is;
- dat een nadere motivatie hiervan is opgenomen onder het onderdeel “Planologisch strijdig gebruik”;
- dat, het bovenstaande in overweging nemende, een ontheffing voor het planologisch strijd gebruik verleend kan worden.
- dat hierdoor 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

Op 7 mei 2015 hebben we uw verzoek ontvangen tot uitstel van de indieningsvereisten met betrekking tot het bouwveiligheidsplan.

Minimaal 10 weken voor aanvang van de voorbereidende werkzaamheden dient u de onderstaande gevraagde gegevens ter goedkeuring te hebben aangeleverd:

BOUWVEILIGHEIDSPLAN

1. Bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012
 - a. ten minste een tekening waaruit de bouw- en sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - b. 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;
 - c. gegevens en bescheiden over hoe de bouwput wordt gemaakt;
 - d. afhankelijk van de bouwmethode, een akoestisch onderzoek,
 - e. afhankelijk van de bouwmethode, een trillingenonderzoek
2. Uitvoeringstekeningen en berekeningen van de berlinerwand-constructies en natuurlijke talud.

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

BODEM / LOCATIE

- 1 De kwaliteit van de vrijkomende grond heeft conform de systematiek in het Besluit Bodemkwaliteit de kwaliteitsklasse "Industrie". Dit betekent dat de grond wel herbruikbaar is, maar niet zondermeer op elke locatie mag worden toegepast. Hergebruik van deze grond is mogelijk conform de bepaling in de Nota Bodembeheer van de Bodemkwaliteitskaart Zeeuwsch-Vlaanderen.
- 2 Voor de Arbo-wetgeving wordt de grond op deze locatie beschouwd als verontreinigd en zijn bij de uitvoering veiligheidsmaatregelen van toepassing conform de CROW132-publicatie (Werken in of met verontreinigde grond, publicatie CROW 132, 4e druk d.d. december 2008). De te treffen veiligheidsmiddelen dienen nader omschreven te worden in het veiligheid- en gezondheidsplan.

- 3 Op alle graaf-, en uitvoeringswerkzaamheden is het 'Programma van Eisen Hulst Nieuwe Bierkaai deelgebied 5, versie 22 januari 2015, goedgekeurd op 8 maart 2015 van toepassing. Voor zover de daadwerkelijke uitvoering afwijkt van het plan waarop het PvE is gebaseerd, dient er aan bevoegd gezag (gemeente) melding wordt gedaan van deze planafwijking. Voor uitvoering van deze afwijkende werkzaamheden is vooraf toestemming nodig van de gemeente.
- 4 Inmeting van de bestaande locatie inclusief terreinhoogten en eventuele consequenties voor het bouwplan en (detail) aansluitingen naar naastgelegen panden.

CONSTRUCTIE

- 5 Statische berekeningen.
- 6 Wapeningstekeningen en berekeningen van alle betonnen wanden en vloeren.
- 7 Uitvoeringstekeningen van alle prefab betonnen onderdelen, hout-, en staalconstructies.

ESTHETISCH

- 8 Materiaal- en kleurmonsters van o.a. de dakpannen en gevelstenen.
- 9 Gootdetail W17 dient nog aangepast te worden. Geen vlakke plaat aan de onderzijde. Goot uitvoeren als zinken bakgoot.

BOUWTECHNISCH

- 10 Vuilwaterafvoer dient u inpandig te verzamelen en te aanbieden aan het gemeentelijk riool op één of enkele punten. Voor het hemelwaterafvoer geldt hetzelfde.
- 11 Ventilatieberekening, tekeningen van de installaties en overige voorzieningen van de parkeerkelder.
- 12 Berekening koudefactor van ruimten 0.71.3 en 0.73.3.
- 13 Berekening milieuprestatie van gebouw.
- 14 Uitvoeringstekeningen en berekeningen van de van toepassing zijnde technische installaties (Gas, Water, electra, CV, ventilatie, brandmelders enz.).
- 15 Berekening contactgeluid tussen verblijfsgebied en gemeenschappelijke verkeersruimte.

BRANDVEILIGHEID

- 16 Testrapporten van kozijnen, deuren, glas, doorvoeren, wanden e.d. dienen voor plaatsing te zijn overlegd en goedgekeurd;
- 17 Door middel van een document/rapport is aangetoond dat de schachtdeuren van de lift brandwerend zijn uitgevoerd. Hiervan dient voor plaatsing een testrapport te worden overlegd en goedgekeurd;
- 18 Het trappenhuis aan zijde van de Vismarkt, zou worden uitgevoerd als veiligheidsvluchtroute, wat betekend dat het trappenhuis via een niet besloten ruimte moet worden bereikt. Er dient ten minste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden te worden aangetoond dat de ruimte, waardoor de vluchtroute naar het trappenhuis leidt, een zodanige capaciteit van afvoer van warmte en rook en toevoer van verse lucht heeft, dat deze daadwerkelijk als niet besloten ruimte kan worden gezien;
- 19 Installaties in de parkeergarage dienen conform NEN 2443 te worden aangelegd. Berekening en projectering van de ventilatie, CO-detectie, eventueel LPG detectie (of verbod) en ontruimingsalarminstallatie dienen te worden overlegd.

- 20 Ter plaatse van de doorgang bij de koekoek is op tekening een brandwerend rooster aangegeven. De werking van dit rooster werkt hier averechts ten aanzien van luchtverversing in de parkeergarage. In verband met brandoverslag naar de begane grond dient hiervoor een andere oplossing ter goedkeuring te worden overlegd.
- 21 In de plattegrond van de begane grond, is tussen ruimten 0.77.3 - 0.20.1 en ruimten 0.75.1 - 0.75.6 een afwijkend materiaal voor wanden gebruikt. Er dient aangetoond te worden wat dit materiaal is en of dit voldoet aan de gewenste brandwerendheid.
- 22 Op tekeningnummer 023 "Brandveiligheid Begane grond" is de brandscheiding over de glazen pui van commerciële ruimte 3 niet volledig doorgezet. Ten minste over het diagonale gedeelte van de pui, zal dit waarschijnlijk wél noodzakelijk zijn. Daarnaast dient te worden aangetoond dat brandoverslag zowel volgens de methode van spiegelsymmetrie naar een fictief gebouw, als tussen brandcompartimenten onderling (verticaal) en ter hoogte van het raam op as 2 (trappenhuis) niet plaats kan vinden. Dit kan door toepassing van brandwerende kozijnen/glas of een brandoverslagberekening, welke ter goedkeuring dienen te worden overlegd.

OVERIG

- 23 Akkoord van energieleverancier(s) met betrekking tot de aansluitingen van de appartementen door verschillende (private) ruimten.
- 24 Voorafgaand aan de (gedeeltelijke) ingebruikname van de winkelruimten en/of kantoorruimten dient u een aanvraag omgevingsvergunning aan te vragen.
- 25 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.
- 26 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.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,



ACTIVITEIT HET UITVOEREN VAN WERK, GEEN BOUWWERKZAAMHEDEN ZIJNDE

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag betrekking op heeft het realiseren van een parkeerkelder, bergingen, 14 appartementen, een kantoor en 2 commerciële ruimten;
- ter plaatse het bestemmingsplan "Binnenstad Hulst" geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 8 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- voor de realisatie van het bouwplan aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn;
- deze aanpassingen bestaan uit het realiseren van een koekoek aan de noord-westgevel en het verlagen van de trottoir aan de zuid-oostgevel;
- de betreffende koekoek aan de noord-westgevel is gelegen in de bestemming 'Verkeer' met dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht bierkaai';
- het conform 'Waarde - Beschermd stadsgezicht bierkaai' verboden is om onder andere oppervlakten 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;
- de verlaging van het trottoir aan de zuid-oostgevel is gelegen in de bestemming 'Verkeer' met dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 2';
- het conform 'Waarde - Beschermd stadsgezicht bierkaai' verboden is om onder andere oppervlakten 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 31 maart, 12 mei, 26 mei en 9 juni 2015 is behandeld door de gezamenlijke welstand-, en monumentencommissie;
- het bouwplan inclusief de aanpassingen in de openbare ruimte tijdens de zitting van 9 juni 2015 passend in het historische en ruimtelijke karakter van het Beschermd stadsgezicht is bevonden;
- naast deze aanpassingen ook diverse (her)bestratingswerkzaamheden gaan plaatsvinden. Deze (her)bestratingswerkzaamheden 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 meer voordoen;

Voorschriften

Geen

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,



ACTIVITEIT UITRIT AANLEGGEN OF VERANDEREN

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een parkeerkelder, bergingen, 14 appartementen, een kantoor en 2 commerciële ruimten;
- voor de realisatie van het bouwplan aanpassingen aan de reeds aanwezige uitrit noodzakelijk zijn;
- deze aanpassingen bestaan uit het verbreden en verlagen van het trottoir aan de zuid-oostgevel ter plaatse van de uitrit van de parkeerkelder en bergingen;
- de bestaande uitrit circa 15 cm is verlaagd ten opzichte van de naastgelegen bestrating en de breedte circa 5,5 meter bedraagt;
- de aangevraagde uitrit circa 20 cm is verlaagd ten opzichte van de naastgelegen bestrating en de breedte circa 6,5 meter bedraagt;
- de verlaging van het trottoir aan de zuid-oostgevel is gelegen in de bestemming 'Verkeer' met dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht 1' en dat de daargenoemde overwegingen zijn afgewogen in de activiteit 'het uitvoeren van werk, geen bouwwerkzaamheden zijnde';
- ingevolge artikel 2:10, lid 1 van de "APV Hulst 2009" het verboden is zonder vergunning van het college een uitweg te maken naar de weg, van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg en/of verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg;
- de gevraagde vergunning, ingevolge artikel 2:10, lid 2, sub a tot en met d van de "APV Hulst 2009" slechts kan worden geweigerd op grond van de bruikbaarheid, veiligheid, doelmatig gebruik, bescherming van het uiterlijk en/of bescherming van de groenvoorzieningen;
- de hiervoor genoemde criteria, als bedoeld in sub a tot en met d van artikel 2:10 van de "APV Hulst 2009" voldoende worden gewaarborgd.

Voorschriften

1. De werkzaamheden voor het aanbrengen van een in- en uitrit zal, op uw kosten, door en/of in opdracht van de gemeente Hulst worden uitgevoerd.
2. Voor aanvang van de werkzaamheden ontvangt u een offerte. De werkzaamheden worden ingepland na goedkeuring van de offerte. Na uitvoering van de werkzaamheden ontvangt u de rekening van onze afdeling Gemeentewerken.
3. Voor de planning van de werkzaamheden kunt u contact opnemen met de heer A. van Oosten van de afdeling Gemeentewerken op tel: 0114-389225.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,

