



AAN :v.d.vijver@agroweb.nl
CC :floris@juustdaarom.nl

De Voedselbron Graauw
T.a.v. de heer ETA van de Vijver
Dwarsstraat 9
4569 PB GRAAUW

Uw kenmerk
Olo-nr.2781032

Ons kenmerk
EFT/O/17.00060

Bijlagen
-

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
21 april 2017

Onderwerp
Omgevingsvergunning regulier

Verzenddatum

Geachte heer Van de Vijver,

24 APR 2017

Aanvraag

Op 6 februari 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk (maximaal 3 jaar) plaatsen van 5 safaritenten op het perceel Dwarsstraat 9 te Graauw. De aanvraag is geregistreerd onder nummer O/17.00060. Hierover delen wij u het volgende mede.

Procedure

De aanvraag is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor deze procedure geldt een standaard termijn van 8 weken.

Doordat uw aanvraag niet voldeed aan de indieningsvereisten hebben wij u op 07 februari 2017 verzocht om aanvullende gegevens. De gevraagde gegevens hebben wij op 10 maart 2017 ontvangen. Doordat door het vragen van aanvullende informatie de beslistermijn tijdelijk is onderbroken moeten wij uiterlijk op 04 mei 2017 op uw aanvraag een beslissing 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

Besluit met voorschriften

Op 21 april 2017 hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Planologisch strijdig gebruik.

Overwegingen Bouwen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

- 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 voldoet onder voorwaarden aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- het bouwplan voldoet aan de welstandseisen, neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst;
- het bouwplan is getoetst aan de gebruiksfunctie: logiesfunctie;
- de gebruiksooppervlakte van het te bouwen bouwwerk 35 m² per safaritent bedraagt;
- de aanvraag heeft betrekking op het plaatsen van 5 safaritenten en het wijzigen van het gebruik ten behoeve van het realiseren van een kleinschalige natuurcamping t.b.v. een tiental standplaatsen voor een periode van drie jaar.
- de gronden van het betreffende perceel hebben de bestemming “wonen”.
- de voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende bebouwing, erven, tuinen, toegangs- en achterpaden; en aan huis gebonden beroepen.
- uit artikel 22.4 van de planregels blijkt dat bij de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in elke geval wordt gerekend: kamperen.
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt mogelijkheden om af te wijken van de regels in bestemmingsplannen.
- in artikel 2.12 lid 1a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is opgenomen dat bij algemene maatregel van bestuur de gevallen zijn aangewezen waarvoor deze afwijkingen gelden;
- in artikel 4, lid 11 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 2 van het bestemmingsplan wordt afgeweken onder meer in aanmerking komt: ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in eerdere onderdelen, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.
- de aanvraag is daarnaast getoetst aan de op 7 juli 2015 vastgestelde beleidsnota 2^e herziening “beleidsregels voor afwijkingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”.
- bepaald is dat voor zover niets opgenomen is in de beleidsregels er een afzonderlijk afweging dient plaats te vinden.
- op 24 mei 2016, AV/16.0350, heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan de diverse ontwikkelingen op het perceel middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.
- vooruitlopend op deze herziening kan medewerking worden toegezegd aan het plaatsen van 5 safaritenten en het wijzigen van het gebruik ten behoeve van het realiseren van een kleinschalige natuurcamping t.b.v. een tiental standplaatsen voor een periode van drie jaar.
- hetgeen hiervoor is overwogen heeft als consequentie dat voor het beoogde planologisch strijdig gebruik van het bestemmingsplan tijdelijk, voor een periode van drie jaar, kan worden afgeweken, dit onder de voorwaarden:
 - dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein en dat de aangrenzende percelen en gronden niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering.
 - dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning de partiële herziening voor het perceel in procedure wordt gebracht.

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. Uiterlijk op 21 april 2020 dienen de 5 safaritenten van het terrein te zijn verwijderd.
2. 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 ex. Art. 53 van de Monumentenwet 1988. 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 Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, Tel: 0118-670870.
3. In de toiletruimtes dienen maatregelen genomen te worden om de omringende scheidingsconstructies tegen vocht te beschermen. De vloer en wanden van deze ruimtes dienen volgens de eisen van artikel 3.21 van het Bouwbesluit 2012 beschermd te worden, bijvoorbeeld door het toepassen van vloer- en wandtegels.
4. Op grond van artikel 5.7 van het Bouwbesluit 2012 dienen de vloeren, de wanden en de daken van de safaritenten te worden uitgevoerd met een warmteweerstand van minimaal $1,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.
5. De verharding dient over een breedte van tenminste 3,25 meter aanwezig te zijn en geschikt te zijn voor een massa van tenminste 14.600 kg;
6. De verharding dient verder door te lopen, zodanig dat de natuurcamping door een brandweerwagen tot op een afstand van 40 meter kan worden bereikt;
7. Aan het einde van de verharding dient een keermogelijkheid te worden gerealiseerd;
8. De uitvoering van de bluswatervoorziening dient ter nadere goedkeuring te worden overlegd;
9. Geadviseerd wordt om de kookvoorziening elektrisch uit te voeren en ter plaatse van de kookvoorziening een onbrandbaar materiaal te voorzien.

Aanvullende voorschriften planologisch strijdig gebruik

10. Parkeren moet plaatsvinden op het eigen terrein.
11. Aangrenzende percelen en gronden mogen niet worden gehinderd in de bedrijfsvoering.
12. Binnen één jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning moet de partiële herziening voor het perceel in procedure zijn gebracht.



Vergunning van kracht

Deze vergunning treedt, volgens artikel 6.1, lid 1 van de Wabo, inwerking met ingang van de dag nadat deze is verzonden.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad.

Leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW: € 15.000,00

Bouwkosten inclusief 21% BTW: € 18.150,00

-	Bouwactiviteiten	€ 320,00
-	Welstandstoets	€ 120,00
-	Planologisch strijdig gebruik (buitenplanse kleine afwijking)	€ 309,00+
Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW):		€ 749,00

De nota om deze leges te betalen wordt 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	06 februari 2017
2	Tekening VO01-E: Ontwerp Safaritenten	06 februari 2017
3	Tekening VO01-B: Landschapsplan - Ontwerp1	06 februari 2017
4	Tekening VO02-A: Landschapsplan - Ontwerp2	10 maart 2017
5	Tekening VO02-F: Matenplan	10 maart 2017
6	Toelichting	10 maart 2017

Bezwaarclausule

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden, ingevolge de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken na de dag van verzending daarvan bezwaar maken, door het schrijven van een bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders, per adres Postbus 49, 4560 AA Hulst. Het bezwaarschrift 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 het bezwaar 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.

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld telefoonnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk Casenr.0/17.00060 / Olo-nr.2781032 te vermelden.

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

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



AAN :v.d.vijver@agroweb.nl
CC :floris@juustdaarom.nl

V.O.F. Zeeuwse Akker
Dwarsstraat 11
4569 PB GRAAUW

Uw kenmerk
Olo-nr.2744339

Ons kenmerk
EFt/O/17.00027

Bijlagen

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
17 maart 2017

Onderwerp
Regulier Bouwen&Planologisch.

Verzenddatum

Geachte heer Van de Vijver,

21 MRT 2017

Aanvraag

Op 17 januari 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen het verbouwen van de schuur en het huisje achter op het perceel Dwarsstraat 9 te Graauw. De aanvraag is geregistreerd onder nummer O/17.00027. Hierover delen wij u het volgende mede.

Procedure

De aanvraag is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor deze procedure geldt een standaard termijn van 8 weken.

Doordat uw aanvraag niet voldeed aan de indieningsvereisten hebben wij u op 01 februari 2017 verzocht om aanvullende gegevens. De gevraagde gegevens hebben wij op 06 februari 2017 ontvangen. Doordat door het vragen van aanvullende informatie de beslistermijn tijdelijk is onderbroken moeten wij uiterlijk op 19 maart 2017 op uw aanvraag een beslissing 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

Besluit met voorschriften

Op 17 maart 2017 hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

- 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 voldoet aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- het bouwplan voldoet aan de welstandseisen, neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst;

Besluit genomen onder mandaat op grond van het Algemene Mandaatbesluit gemeente Hulst.

- het bouwplan is getoetst aan de gebruiksfunctie: overige gebruiksfunctie;
- het bouwplan in strijd is met artikel 22 - Wonen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 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 ingevallen dat 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;
- De aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van een bestaande schuur ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten zoals workshops, arrangementen en gelegenheden (diners), boerderijwinkel en sanitaire voorzieningen voor bijbehorende kampeermiddelen, op het perceel Dwarsstraat 9 te Graauw.
- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied Hulst, zoals dat bij raadsbesluit van 16 mei 2013 is vastgesteld.
- De gronden van het betreffende perceel hebben de bestemming “wonen”.
- De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende bebouwing, erven, tuinen, toegangs- en achterpaden; en aan huis gebonden beroepen.
- Het wijzigen van het gebruik van een bestaande schuur ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten zoals workshops, arrangementen en gelegenheden (diners), boerderijwinkel en sanitaire voorzieningen voor bijbehorende kampeermiddelen valt hier niet onder.
- De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.
- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt mogelijkheden om af te wijken van de regels in bestemmingsplannen.
- In artikel 2.12 lid 1a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is opgenomen dat bij algemene maatregel van bestuur de gevallen zijn aangewezen waarvoor deze afwijkingen gelden;
- In artikel 4, lid 11 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 2 van het bestemmingsplan wordt afgeweken onder meer in aanmerking komt: ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in eerdere onderdelen, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.
- De aanvraag is daarnaast getoetst aan de op 7 juli 2015 vastgestelde beleidsnota 2^e herziening “beleidsregels voor afwijkingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”.
- Bepaald is dat voor zover niet opgenomen in de beleidsregels er een afzonderlijk afwiking dient plaat te vinden.
- Op 24 mei 2016, AV/16.0350, heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan de diverse ontwikkelingen op het perceel middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.
- Vooruitlopend op deze herziening kan medewerking worden toegezegd aan het gebruiken van de bestaande schuur t.b.v. de dagrecreatieve voorzieningen en boerderijwinkel.
- Hetgeen hiervoor is overwogen heeft als consequentie dat voor het beoogde planologisch strijdig gebruik van het bestemmingsplan tijdelijk kan worden afgeweken, dit onder de voorwaarden:
 - dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein en dat de aangrenzende percelen en gronden niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering.
 - dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning de partiële herziening voor het perceel in procedure wordt gebracht.

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 ontheffing planologisch strijdig gebruik

1. parkeren vindt plaats op eigen terrein en dat de aangrenzende percelen en gronden niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering.
2. binnen één jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning dient de partiële herziening voor het perceel in procedure te worden gebracht.

Vergunning van kracht

Deze vergunning treedt, volgens artikel 6.1, lid 1 van de Wabo, inwerking met ingang van de dag nadat deze is verzonden.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad.

Leges

Opbouw leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW: € 25.000,00

-	Bouwactiviteiten	€ 530,00
-	Welstandstoets	€ 147,50
-	Buitenplanse ontheffing	€ 309,00

Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW): € 986,50

De nota om deze leges te betalen wordt 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	17 januari 2017
2	Tekening landschapsplan 1	06 februari 2017
3	Tekening landschapsplan 2	06 februari 2017
4	Tekening Plattegronden, situatie, aanzichten, details, ...	06 februari 2017
5	Tekening huisje achter op perceel	06 februari 2017

Bezwaarclausule

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden, ingevolge de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken na de dag van verzending daarvan bezwaar maken, door het schrijven van een bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders, per adres Postbus 49, 4560 AA Hulst. Het bezwaarschrift 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 het bezwaar 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.

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld doorkiesnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk Casenr.O/17.00027 / Olo-nr.2744339 te vermelden.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst,
Hoofd afdeling Wonen & Werken, mevr. C.R.M. Pieters

