



mti@zeelandnet.nl
bouwadvies@zeelandnet.nl

Mangnus Technische Installatie B.V.
T.a.v. de heer S.J.M. Mangnus
p/a Hulsterweg 36
4587 ED Kloosterzande

Uw kenmerk
BSNnr.
Olo-nr.1506577

Ons kenmerk
E.T.J. Ferket/o/15.00132
UV2015115 (M/3.13/24a)

Bijlagen

-

Behandeld door
Afdeling Wonen en Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
17 augustus 2015

Onderwerp
Omgevingsvergunning Uitgebreid.

Verzenddatum

Geachte heer Mangnus,

18 AUG 2015

Aanvraag

Op 03 april 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van winkel/bedrijfspan op het perceel Hulsterweg 36 te Kloosterzande. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV2015115. Hierover delen wij u het volgende mede.

Procedure

De aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure overeenkomstig paragraaf 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor deze procedure geldt een standaard termijn van 26 weken waardoor wij uiterlijk op 02 oktober 2015 op uw aanvraag een definitieve beslissing moeten nemen.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit hebben wij met bijbehorende stukken met ingang van 25 juni 2015 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.

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

Definitief besluit met voorschriften

Op 17 augustus 2015 hebben wij besloten de definitieve vergunning, conform het ontwerpbesluit, te verlenen.

Overwegingen

Bij het nemen van dit ontwerpbesluit 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 Welstandsnota van de gemeente Hulst;
- het bouwplan is getoetst aan de gebruiksfunctie: industrie functie;
- de gebruiksooppervlakte van de uitbreiding 176 m² bedraagt;
- het hier gaat om het uitbreiden van een magazijn van een winkel/bedrijfspan op het perceel Hulsterweg 36 te Kloosterzande;
- ter plaatse het bestemmingsplan Kloosterzande geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 14 februari 2008 is vastgesteld;
- de gronden, waarop de uitbreiding plaatsvindt, de bestemming "tuinen" hebben;
- in de planregels is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor sier- en moes-tuinen en worden niet beschouwd als erf;
- het uitbreiden van een magazijn hier dan ook niet binnen past;
- de aanvraag derhalve in strijd is met het bestemmingsplan Kloosterzande;
- dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijkheden biedt 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 orde-ning en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat - een omgevings-vergunning verleend kan worden;
- een omgevingsvergunning in beginsel slechts kan worden verleend als de gemeente-raad een 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 26 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 omdat het hier gaat om een uitbreiding van een bedrijfsgebouw tot 1000 m²;
- ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw een ruimtelijke onderbou-wing is 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 integraal deel uitmaakt van dit ontwerpbesluit en dat de hierin opgenomen onderbouwing en overwegingen onderschreven wordt;
- deze ruimtelijke onderbouwing derhalve als bijlage bij dit ontwerpbesluit behoort en ook als zodanig is gewaarmerkt;
- de ontwerp omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken over-eenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 25 juni tot en met 5 augustus 2015 voor een ieder ter inzage zijn gelegd conform het bepaalde in arti-kel 3.10 Wabo en afdeling 3.4 Awb;
- er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit;
- gelet op het feit dat met het nemen van het projectbesluit geen stedenbouwkundi-ge, landschappelijke en/of andere waarden in onevenredige mate worden aangetast en het project past in het gemeentelijk beleid;
- het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
- 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 verleend kan worden.

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. 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 Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, Tel: 0118-670870.
2. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient de statische berekening van de uitbreiding ter goedkeuring te worden overgelegd.
3. Er wordt niet aangegeven welk sandwichpaneel exact wordt gebruikt. Er wordt vanuit gegaan dat type SAB W EI30 uit de bijgevoegde documentatie wordt gebruikt.
4. I.v.m. brandoverslag van en naar het andere perceel, dient de buitenwand zowel brandwerendheid van binnen naar buiten als van buiten naar binnen te bezitten. Dit betekent dat de staalconstructie zal moeten worden bekleed/behandeld, dan wel een gescheiden constructie zal moeten worden aangebracht. Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient ter goedkeuring een aangepaste tekening te worden overgelegd met daarop aangegeven welke oplossing u hiervoor toepast en hoe u deze uitvoert.
5. Aan de zijde van Hulsterweg 34 wordt gevlucht naar het perceel van voornoemd pand. Er dient notarieel te worden vastgelegd dat vluchten ten alle tijde blijft toegestaan, zodat in de toekomst (bij mogelijke verkoop van voornoemd perceel) discussie wordt vermeden. Minimaal 3 weken voor uitvoering van de werkzaamheden een kopie van deze notariële akte te worden overgelegd.
6. Er wordt geadviseerd om op strategische plekken in het pand rookmelders te plaatsen.

Vergunning van kracht

Deze vergunning treedt, ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 van de Wabo, in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende die termijn

beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Deze vergunning wordt dan niet eerder van kracht voordat op dat verzoek is belist.

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

Ambtshalve geraamde bouwkosten € 93.000,00.

Leges welstand (WABO)	€ 237,50
Leges bouwactiviteiten (WABO)	€ 1.970,00
Art 2.12 lid1a onder 3 (met ruimtelijke onderbouwing)	€ 1.690,20
Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW)	€ 3.897,70

De nota om deze leges te betalen wordt afzonderlijk aan u toegezonden.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het ontwerpbesluit en worden als gewaarmerkt stuk meegezonden met het besluit:

Nr.	omschrijving	ontvangen
1	Aanvraagformulier omgevingsvergunning	03 april 2015
2	Kadastertekening R.O.	03 april 2015
3	Ruimtelijke onderbouwing	03 april 2015
4	Informatie Platdakplaat	03 april 2015
5	Informatie brandwerendheid sandwichpanelen	03 april 2015
6	14290-1 Bestaande situatie, plattegronden, gevels en ...	03 april 2015
7	14290-2 Gewijzigde situatie, plattegronden, gevels en ...	03 april 2015
8	14290-3 Constructie plattegronden en principe details	03 april 2015

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld doorkiesnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk UV2015115 te vermelden.

Hoogachtend,

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

