

AAN :

CC :

Postbus 269
4530 AG Terneuzen

Uw kenmerk
Olo-nr. 6979543

Ons kenmerk
/275247

Bijlagen

-

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
7 oktober 2022

Onderwerp
Uitgebreid Bouwen en Planologisch definitief

Verzenddatum
10 oktober 2022

Geachte heer

Aanvraag

Op 16 mei 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 8 woningen op het perceel Rembrandtstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 te Clinge. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 275247 / zd00040631. 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 waardoor wij uiterlijk op 17 november 2022 op uw aanvraag een definitieve beslissing moeten nemen.

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 3 augustus 2022 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.

Definitief besluit met voorschriften

Op 7 oktober 2022 hebben wij besloten de definitieve vergunning, conform het ontwerpbesluit, te verlenen 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

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 zijn de weigeringsgronden opgesomd wanneer een aanvraag om 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: woonfunctie;
- de gebruiksoppervlakte van het te bouwen bouwwerk 478 m² bedraagt;
- De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van acht HAT woningen op percelen gelegen aan de Rembrandtstraat 2 tot en met 16 te Clinge.
- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kernen Hulst, 1^e herziening, zoals dat bij raadsbesluit van 15 april 2021 is vastgesteld.
- De gronden van het betreffende perceel hebben, volgens artikel 36, de bestemming “wonen”.
- Volgens artikel 36 zijn de voor “wonen” aangewezen gronden bestemd voor het wonen in een woning met daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- In artikel 36.2d is geregeld dat voor het bouwen geldt dat hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gerealiseerd.
- Uit de bouwtekening blijkt dat de woningen deels buiten het bouwvlak worden gesitueerd waardoor de aanvraag in strijd is 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 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: het gaat hier om woningbouw bij projecten tot maximaal 20 woningen.
- Het voornemen is om op de percelen woningen te realiseren. Het geldende bestemmingsplan staat dus zoals gezegd het gebruik toe. Echter wil men de woningen verder naar voren realiseren zodat de woningen ook een achtertuin krijgen. Dit komt het totale project ten goede.

- Ten behoeve van het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is ontvangen d.d. 30 juni 2022
- De 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 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 ontwerp omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken hebben overeenkomstig artikel 3.10 Wabo juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 3 augustus tot en met 14 september 2022 voor een ieder ter inzage gelegen.
- 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 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 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.
2. Tenminste 3 weken voor start werkzaamheden dienen alle constructieve gegevens(berekeningen en (wapenings)tekeningen) ter goedkeuring te worden overlegd.
3. Uiterlijk 21 oktober 2022 dient het IMRO plan te zijn aangeleverd onder de volgende IMRO codering: NL.IMRO.0677.Pbclingerembrand-000V

Vergunning van kracht

Deze vergunning treedt, ingevolge het bepaalde in artikel 6.1, lid 2 sub b 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

Bouwkosten

De bouwkosten voor uw project hebben wij bepaald op basis van het "Overzicht bouwkosten 2017". Wij komen tot de volgende bouwkosten:

Type bouwwerk	Kengetal/m ²	m ² BVO	Bouwkosten
Rijtjeswoningen	€ 1.085,00	550 m ²	€ 596.750,00
Berging/garage, metselwerk ongeïsoleerd	€ 925,00	41.4 m ²	€ 38.295,00
Totaal bouwkosten exclusief BTW			€ 635.045,00

Opbouw leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW: € 635.045,00
 Bouwkosten inclusief 21% BTW: € 768.404,45

Activiteit: Bouwen	€ 15618,09
Advies: Welstandstoets	€ 1536,80
Artikel 2.12 lid 1a onder 3 (Buitenplanse afwijking)	€ 3788,50

Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW) € 20.943,39

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	16 mei 2022
2	Berekening_RC-waarde_spouwmuur_pdf	16 mei 2022
3	Berekening_RC-waarde_Plat_dak_pdf	16 mei 2022
4	Berekening_RC-waarde_HSB-MW_pdf	16 mei 2022
5	MPG_Clinge_pdf	16 mei 2022
6	veilig-onderhoud-Clinge_pdf	16 mei 2022
7	Bescheiden_Clinge_pdf	23 mei 2022
8	2022_012C_CB002_0_pdf	23 mei 2022
9	2021_102A_T02_-_Principe_details_pdf	23 mei 2022
10	2021_102A_T01_-_8_woningen_Clinge_pdf	23 mei 2022
11	2021_102A_-_kleuren_en_materialen_TO_pdf	27 mei 2022
12	Rapport_BENG-berekening_25-05-2022_pdf	27 mei 2022
13	242_EE1F44D3148E45EEA4CC90BAB2DD91DC_pdf	27 mei 2022
14	907_A05220E294CF428D8DC62E27ADCC7F8F_pdf	27 mei 2022
15	520_8C5E307A6F144395A55D38BB9535DD38_pdf	27 mei 2022
16	829_AE7232E3146E421C9BEF2A321D57687B_pdf	27 mei 2022
17	053_D1CABF4B92544BC58314DE81A83D89A2_pdf	27 mei 2022
18	340_321F9C34CF5E42B7822B677FB857384F_pdf	27 mei 2022
19	787_D6960E7E21594589AD88A32AF8615130_pdf	27 mei 2022
20	933_DC9135E5CA61431F8D86666073C069F1_pdf	27 mei 2022
21	ingediende-aanvraag 01-04-2022_pdf	30 juni 2022
22	ruimtelijke_ouderbouw	30 juni 2022
23	2021_102A_T03_-_Riolering_ventilatie_pdf	26 september 2022

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld telefoonnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk Casenr. 275247 / zd00040631 / Olo-nr. 6979543 te vermelden.

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

Hoofd afdeling Wonen & Werken, mevr. [REDACTED]

Dit besluit is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen.

Het document is geautomatiseerd aangemaakt. Daardoor ontbreekt de handtekening.