



AAN :roo-immobilien-sek@aldi.nl
CC :info@dhbouwadvies.nl

Aldi Roosendaal B.V.
t.a.v. R. van Os
Postbus 1850
4700 BW ROOSENDAAL

Uw kenmerk
Olo-nr.3287455

Ons kenmerk
SFT/o/17.00498

Bijlagen

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
27 november 2017

Onderwerp
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Verzenddatum

28 NOV 2017

Geachte heer van Os,

Op 8 november 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een winkelruimte met laad- en loskuil en bijbehorende voorzieningen op het perceel Stationsplein 13 te Hulst. Kadastraal bekend onder sectie D, nummers 743, 1402, 1403, 1404, 1405 ged., 1575 ged., 1580 ged., 1581, 1614 ged. en 1615. De aanvraag is geregistreerd onder nummer o/17.00498. Hierover delen wij u het volgende mede.

Procedure

De gemeenteraad heeft op 14 april 2016 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen met betrekking tot de het bouwen van een winkelruimte (supermarkt) met laad-, en loskuil en bijbehorende voorzieningen op het perceel Stationsplein 13 te Hulst.

Dit coördinatiebesluit omvat de besluitvorming over de voor het project op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'De Statie' is op basis van dit ontwerpbesluit dan ook het ontwerp partiële herziening van bestemmingsplan 'Stationsplein 13' in procedure gebracht.

De aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ontwerpbesluit met voorschriften

Op 27 november 2017 hebben wij besloten het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

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

De aanvraag om een omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

1. Activiteit bouwen ten behoeve van de winkelruimte;
 - a. Conform artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo
2. Activiteit bouwen ten behoeve van de reclamezuil;
 - a. Conform artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo
3. Activiteit bouwen ten behoeve van de perscontainer;
 - a. Conform artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo
4. Activiteit uitrit aanleggen of veranderen;
 - a. Conform artikel 2.2, lid 1 sub e Wabo

De activiteit 'het voeren van handelsreclame' is conform de Algemene Plaatselijke Verordening 2017, artikel 4:21 lid 1 vergunningsvrij omdat de handelsreclame buiten het, door het college aangewezen, gebied wordt aangebracht.

De activiteit 'een erf-, of perceelsafscheiding plaatsen' is conform het Besluit Omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2, lid 12 onder b vergunningsvrij omdat het gaashekwerk achter de voorgevellijn wordt geplaatst.

Kennisgeving ontwerpbeschikking

De partiële herziening van het bestemmingsplan, de aanvraag en deze ontwerpbeschikking worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 ter inzage gelegd in de Gemeentewinkel, gelegen aan de Grote Markt 24 te Hulst. Eén ieder kan tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de partiële herziening van het bestemmingsplan en de ontwerpbeschikking indienen. Deze kunnen gestuurd worden ter attentie van het college van burgemeester en wethouders, Postbus 49, 4560 AA Hulst.

Als er geen zienswijzen binnen komen zal de partiële herziening van het bestemmingsplan en de ontwerpbeschikking 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 en/of een al dan niet aangepaste partiële herziening van het bestemmingsplan worden afgegeven.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd/kenbaar gemaakt in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad, de Staatscourant en op Ruimtelijkeplannen.nl.

Leges

In uw aanvraag omgevingsvergunning heeft u aangegeven dat de bouwkosten € 631.730,- 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 marktconform zijn. Ambtshalve hebben wij de geraamde bouwkosten dan ook hoger vastgesteld: € 823.620,-

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 € 18.531,85.

Type bouwwerk	Kengetal/m ²	m ² BVO	Bouwkosten
	€ 1554	530 m ²	€ 823.620,-
Totaal bouwkosten exclusief BTW			€ 823.620,-

Opbouw leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW: € 823.620,00

Bouwkosten inclusief 21% BTW: € 996.580,20

activiteit: Bouwen	€ 17.442,50
Advies: Welstandstoets	€ 842,50
Advies: Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 148,00
activiteit: Uitweg / inrit	€ 98,85

Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW)

€ 18.531,85

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 het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Nr.	omschrijving	ontvangen
1	Aanvraagformulier omgevingsvergunning	8 november 2017
2	Bijlage bij aanvraagformulier	23 november 2017
3	Toelichting, bijlagen, regels en verbeelding voor partiele herziening bestemmingsplan 'Stationsplein 13'	23 november 2017
4	F100, Situatiekening, revisie C	27 november 2017
5	F200, Gevels, revisie A	24 november 2017
6	F201, Gevels reclame,	8 november 2017
7	F300, Plattegrond, revisie A	23 november 2017
8	F310, Plattegrond dak,	8 november 2017
9	F400, Doorsneden	8 november 2017
10	F500, Principe-details	8 november 2017
11	F600, Bouwbesluit 2012, revisie A	23 november 2017
12	F700, Installatie's riolering, cv en mv, revisie A	23 november 2017
13	EPG-berekening	8 november 2017
14	Rapportage compartimentering NEN 6060	24 november 2017
15	Constructieschema beton	8 november 2017
16	Constructieschema staal	8 november 2017
17	Constructieberekening staal	8 november 2017
18	Melding activiteitenbesluit	23 november 2017

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. Conform de 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. Op 29 november 2016 is het advies ontvangen dat de door u overlegde gegevens zijn beoordeeld en akkoord zijn verklaard.

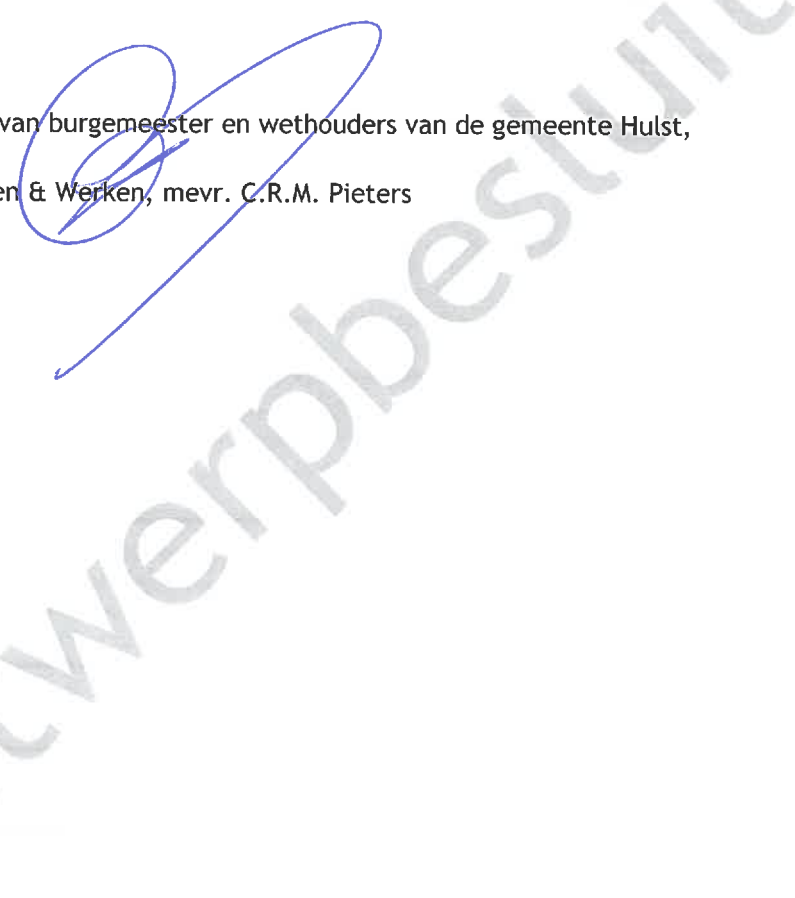
Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld telefoonnummer. Wij verzoeken u hierbij het casenummer o/17.00498 / Olo-nr.3287455 te vermelden.

Hoogachtend,

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

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



1. ACTIVITEIT BOUWEN TEN BEHOEVE VAN DE WINKELRUIMTE

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een winkelruimte met laad-, en loskuil en bijbehorende voorzieningen, gelegen aan het Stationsplein 13 te Hulst;
- ter plaatse het bestemmingsplan “De Statie” geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- de gemeenteraad op 14 april 2016 heeft besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen;
- dit coördinatiebesluit de besluitvorming omvat over de, voor het project op te stellen, partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de partiële herziening ‘Stationsplein 13’ gelijktijdig met deze ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd en dat deze later ook gelijktijdig in werking zullen treden;
- het bouwplan en de werkzaamheden die vallen binnen het plangebied van ‘Stationsplein 13’, zijn getoetst aan dit betreffende bestemmingsplan;
- het bouwplan en de werkzaamheden passen binnen de mogelijkheden van artikel 3 ‘Gemengd - 9’ van het geldende bestemmingsplan ‘Stationsplein 13’;
- ten behoeve van de winkelruimte dienen er 94 parkeerplaatsen aangelegd te worden;
- deze 94 parkeerplaatsen worden rondom de winkelruimte aangelegd, waarbij door aanpassing van de (gemeenschappelijke) uitrit, de naastgelegen supermarkt per saldo 9 parkeerplaatsen verliest. Gezien diens BVO en parkeerplaatsen blijft ook deze supermarkt voldoen aan zijn parkeerbehoefte;
- het bouwplan voldoet onder voorwaarden (zie voorschriften) aan de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 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: winkelfunctie;
- de gebruiksoppervlakte ‘winkelfunctie’ van het te bouwen bouwwerk 1443 m² bedraagt;
- het bouwplan is getoetst aan de gebruiksfunctie: bijeenkomstfunctie;
- de gebruiksoppervlakte ‘bijeenkomstfunctie’ van het te bouwen bouwwerk 18,3 m² bedraagt;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 voor een ieder ter inzage liggen conform het bepaalde in artikel 3.31 Wro en afdeling 3.4 Awb;
- er wel/geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan en/of tegen het ontwerpbesluit PM;
- hetgeen hiervoor is overwogen als consequentie heeft dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), medewerking kan worden verleend;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.

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 bouwwerkzaamheden dient u de onderstaande gevraagde gegevens ter goedkeuring te hebben aangeleverd:

- 1 Voorafgaand aan de werkzaamheden dient u een bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012, voorzien van alle relevante onderdelen ter goedkeuring te overleggen.
- 2 Voorafgaand aan het plaatsen van de terreininrichting (voor zowel het slopen als ook het bouwen) een nulmeting door de gemeente Hulst wordt uitgevoerd naar de openbare inrichting van de omliggende openbare ruimten. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer de Visser, ambtenaar bij de gemeente Hulst, bereikbaar op 14-0114.
- 3 Voorafgaand aan de werkzaamheden een inmeting van de bestaande locatie inclusief terreinhoogten en eventuele consequenties voor het bouwplan en (detail) aansluitingen naar naastgelegen panden ter goedkeuring te overleggen.
- 4 Constructietekeningen en berekeningen. Inclusief alle wapeningstekeningen en staalconstructietekeningen. Rekening houdend met de brandwand, hierbij moeten de kolomvoeten in de fundatie ingeklemd worden en dient er in de langs richting van de brandwand voldoende windverbanden zijn aangebracht.
- 5 Uitvoeringstekeningen en berekeningen van de van toepassing zijnde technische installaties (Gas, Water, electra, CV, ventilatie, brandmelders enz.).
- 6 Testrapporten van kozijnen, deuren, glas, doorvoeren, wanden e.d. dienen voor plaatsing te zijn overlegd en goedgekeurd;
- 7 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.
- 8 U dient aan te tonen hoe de vluchtroute van de nooduitgang in de noordgevel geborgd wordt. Tevens dient u aan te geven deze route eruit zal zien; dit met betrekking tot afsluiting, de bestrating (breedte van het pad) en de verlichting.

Brandveiligheid

Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient het volgende te worden overlegd:

- 9 In de NEN 6060 rapportage is niets opgenomen met betrekking tot de perscontainer en installaties. Dit dient alsnog te worden opgenomen.

- 10 Van de gevels welke dienen te worden voorzien van een brandwerendheidseis, dienen aanvullende gegevens te worden overlegd, waaruit blijkt dat deze brandwerendheid wordt gehaald. Dit betekent dat aanvullende (detail)tekeningen, testrapporten van materialen e.d. dienen te worden aangeleverd.
- 11 Van de dakliggers met kantelnokken en kolommen, dient detaillering te worden aangeleverd.
- 12 Voorafgaand aan de installatie van de Brandmeld- en Ontruimingsalarminstallatie conform resp. NEN 2535 en 2575 dient een programma van eisen ter nadere goedkeuring te worden overlegd.

Overige voorwaarden brandveiligheid

- 13 Er dient een toezichtarrangement te worden ingesteld ter controle van de gebruiksbeperking aan het pand vanwege de NEN 6060 berekening.
- 14 Door het wijzigen van de kadastrale perceelsgrenzen, komt het pand op Stationsplein 9, met haar buitengevel aan de westzijde, op de perceelsgrens te staan. Een brandcompartiment mag zich niet uitstrekken over meer dan één perceel. Dit houdt in dat hoogstwaarschijnlijk aanpassingen aan de gevel van dit pand moeten worden gedaan. Bij de bepaling van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze gevel, moet uitgegaan worden van het principe van spiegelsymmetrie. Hiervoor dient een separate omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

ADVIES

- 1 Het deel van het terrein, gelegen tussen de autogarage en de winkelruimte, is gezien de beperkte sociale controle uitnodigend voor ongewenst gedrag. Ik adviseer u om dit deel van het terrein af te sluiten voor onbevoegden, rekening houdend met de aanwezige nooduitgang van de winkelruimte.
- 2 Bij het aanleggen van de parkeerplaats adviseer ik om voldoende groenvoorzieningen aan te leggen.

Hoogachtend,

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

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

2. ACTIVITEIT BOUWEN TEN BEHOEVE VAN DE RECLAMEZUIL

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag onder andere betrekking heeft op het plaatsen van een reclamezuil gelegen bij de winkelruimte aan het Stationsplein 13 te Hulst;
- ter plaatse het bestemmingsplan “De Statie” geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- de gemeenteraad op 14 april 2016 heeft besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen;
- dit coördinatiebesluit de besluitvorming omvat over het voor het project op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de partiële herziening ‘Stationsplein 13’ gelijktijdig met deze ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd en dat deze later ook gelijktijdig in werking zullen treden;
- de reclamezuil binnen het plangebied van ‘Stationsplein 13’ is gelegen;
- de reclamezuil past binnen de mogelijkheden van artikel 5 ‘Verkeer’ van het geldende bestemmingsplan ‘Stationsplein 13’;
- dat ter bescherming van de gasleiding conform de bestemming ‘Leiding-Gas’ enkel op grond van een omgevingsvergunning ‘het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde’ graafwerkzaamheden ten behoeve van de reclamezuil kunnen plaatsvinden;
- dat deze activiteit geen onderdeel uitmaakt van dit ontwerpbesluit waardoor de reclamezuil enkel is getoetst aan de activiteit ‘bouwen’;
- het bouwplan voldoet aan de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- de reclamezuil voldoet aan de welstandseisen, neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 voor een ieder ter inzage liggen conform het bepaalde in artikel 3.31 Wro en afdeling 3.4 Awb;
- er wel/geen zienswijzen zijn ingediend tegen de partiële herziening van het bestemmingsplan en/of tegen het ontwerpbesluit PM;
- hetgeen hiervoor is overwogen als consequentie heeft dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), medewerking kan worden verleend;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorschriften

De werkzaamheden ten behoeve van de reclamezuil kunnen enkel plaatsvinden nadat een omgevingsvergunning met activiteit ‘het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde’ is verleend ter bescherming van de aanwezige gasleiding.

Hoogachtend,

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

3. ACTIVITEIT BOUWEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSCONTAINER

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag onder andere betrekking heeft op het plaatsen van een perscontainer bij de winkelruimte aan het Stationsplein 13 te Hulst;
- ter plaatse het bestemmingsplan “De Statie” geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- de gemeenteraad op 14 april 2016 heeft besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen;
- dit coördinatiebesluit de besluitvorming omvat over het voor het project op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de partiële herziening ‘Stationsplein 13’ gelijktijdig met deze ontwerpbesluit-king ter inzage wordt gelegd en dat deze later ook gelijktijdig in werking zullen treden;
- de perscontainer een ‘bouwwerk, geen gebouw zijnde’ is, gezien de beperkte toegankelijkheid, de beperkte hoogte en het doel van de container;
- de perscontainer binnen het plangebied van ‘Stationsplein 13’ is gelegen;
- de perscontainer is gelegen binnen het bouwvlak en past binnen de mogelijkheden van artikel 3 ‘Gemengd-9’ van het geldende bestemmingsplan ‘Stationsplein 13’;
- het bouwplan voldoet onder voorwaarden aan de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- de perscontainer voldoet, gezien het bouwplan, aan de welstandseisen, neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 voor een ieder ter inzage liggen conform het bepaalde in artikel 3.31 Wro en afdeling 3.4 Awb;
- er wel/geen zienswijzen zijn ingediend tegen de partiële herziening van het bestemmingsplan en/of tegen het ontwerpbesluit PM;
- hetgeen hiervoor is overwogen als consequentie heeft dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), medewerking kan worden verleend;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorschriften

Geen

Hoogachtend,

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

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

4. ACTIVITEIT UITRIT TEN BEHOEVE VAN HET AANLEGGEN EN AANPASSEN VAN IN-, EN UITRITTEN

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag onder andere betrekking heeft op het aanleggen van enkele in-, en uitritten aan het Stationsplein ten behoeve van de ontsluiting van de winkelruimte aan gelegen aan het Stationsplein 13 te Hulst;
- ter plaatse het bestemmingsplan “De Statie” geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- de gemeenteraad op 14 april 2016 heeft besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen;
- dit coördinatiebesluit de besluitvorming omvat over het voor het project op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de partiële herziening ‘Stationsplein 13’ gelijktijdig met deze ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd en dat deze later ook gelijktijdig in werking zullen treden;
- de in- en uitritten zowel binnen het plangebied van ‘de Statie’ en ‘Stationsplein 13’ zijn gelegen;
- op grond van artikel 2.2 , lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het verboden is om een bouwwerk zonder omgevingsvergunning te werkzaamheden uit te voeren, geen bouwwerkzaamheden zijnde;
- ten behoeve van de winkel een parkeerterrein wordt aangelegd danwel uitgebreid en dat voor de ontsluiting aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk zijn;
- deze aanpassingen bestaan uit het verbreden van de bestaande uitrit van de parkeerplaats van de naastgelegen supermarkt, het aanleggen van een nieuwe inrit ter plaatse van de ingang, het aanpassen van de in-, en uitrit bij de naastgelegen autodealer;
- ingevolge artikel 2:10, lid 1 van de “APV Hulst 2017” het verboden is zonder vergunning van het college een uitweg te maken naar de weg of verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg;
- de parkeervoorzieningen, de ontsluitingen van de parkeervoorzieningen en de noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte op 8 november 2017 zijn voorgelegd aan de verkeerscommissie;
- de verkeerscommissie op 8 november 2017 een advies heeft uitgebracht waarin zij onder voorwaarden akkoord gaan met het plan;
- dat deze voorwaarden zijn verwerkt op tekening F100, revisie B van 22 november 2017;
- 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;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 voor een ieder ter inzage liggen conform het bepaalde in artikel 3.31 Wro en afdeling 3.4 Awb;
- er wel/geen zienswijzen zijn ingediend tegen de partiële herziening van het bestemmingsplan en/of tegen het ontwerpbesluit PM;
- hetgeen hiervoor is overwogen als consequentie heeft dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), medewerking kan worden verleend;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorschriften

1. De inrit ligt nabij of in de bocht van het Stationsplein. Het bevoorradingsverkeer van de winkelruimte dient hun manoeuvres op het eigen terrein uit te voeren. In verband met de verkeersveiligheid mogen zij niet achteruit het parkeerterrein oprijden.
2. De werkzaamheden ten behoeve van de in-, en uitritten kunnen enkel plaatsvinden nadat een omgevingsvergunning met activiteit ‘het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde’ is verleend ter bescherming van de aanwezige gasleiding.

De werkzaamheden voor het aanbrengen van de in- en uitritten zullen, op uw kosten, door en/of in opdracht van de gemeente Hulst worden uitgevoerd. 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. Voor de planning van de werkzaamheden dient u contact op te nemen met de heer A. van Oosten van de afdeling Gemeentewerken op tel: 0114-389225.

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

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



AAN :roo-immobilien-sek@aldi.nl
CC :info@dhbouwadvies.nl

Aldi Rosendaal B.V.
t.a.v. R. van Os
Postbus 1850
4700 BW ROSENDAAL

Uw kenmerk
Olo-nr.3287455

Ons kenmerk
SFT/o/17.00498

Bijlagen
1

Behandeld door
Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
14 0114

Datum
26 maart 2018

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Verzenddatum
28 MRT 2018

Geachte heer van Os,

Op 8 november 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een winkelruimte met laad- en loskuil en bijbehorende voorzieningen op het perceel Stationsplein 13 te Hulst. Kadastraal bekend onder sectie D, nummers 743, 1402, 1403, 1404, 1405 ged., 1575 ged., 1580 ged., 1581, 1614 ged. en 1615. De aanvraag is geregistreerd onder nummer o/17.00498. Hierover delen wij u het volgende mede.

Procedure

De gemeenteraad heeft op 14 april 2016 besloten de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen met betrekking tot het bouwen van een winkelruimte (supermarkt) met laad-, en loskuil en bijbehorende voorzieningen op het perceel Stationsplein 13 te Hulst.

Dit coördinatiebesluit omvat de besluitvorming over de voor het project op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Omdat de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'De Statie', is op basis van dit definitieve besluit dan ook de partiële herziening van bestemmingsplan 'Stationsplein 13' gewijzigd vastgesteld.

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

De aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Definitief besluit met voorschriften

Op 26 maart 2018 hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De aanvraag om een omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

1. Activiteit bouwen ten behoeve van de winkelruimte;
 - a. Conform artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo
2. Activiteit bouwen ten behoeve van de reclamezuil;
 - a. Conform artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo
3. Activiteit bouwen ten behoeve van de perscontainer;
 - a. Conform artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo
4. Activiteit uitrit aanleggen of veranderen;
 - a. Conform artikel 2.2, lid 1 sub e Wabo

De activiteit 'het voeren van handelsreclame' is conform de Algemene Plaatselijke Verordening 2017, artikel 4:21 lid 1 vergunningsvrij omdat de handelsreclame buiten het, door het college aangewezen, gebied wordt aangebracht.

De activiteit 'een erf-, of perceelsafschieding plaatsen' is conform het Besluit Omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2, lid 12 onder b vergunningsvrij omdat het gaashekwerk achter de voorgevellijn wordt geplaatst.

Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. In bijlage 1 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. Tevens is hier aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

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 beslist.

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.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd/kenbaar gemaakt in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad, de Staatscourant en op Ruimtelijkeplannen.nl.

Leges

In uw aanvraag omgevingsvergunning heeft u aangegeven dat de bouwkosten € 631.730,- 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 marktconform zijn. Ambtshalve hebben wij de geraamde bouwkosten dan ook hoger vastgesteld: € 823.620,-

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 € 18.531,85.

Type bouwwerk	Kengetal/m ²	m ² BVO	Bouwkosten
	€ 1554	530 m ²	€ 823.620,-
Totaal bouwkosten exclusief BTW			€ 823.620,-

Opbouw leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW: € 823.620,00
 Bouwkosten inclusief 21% BTW: € 996.580,20

activiteit: Bouwen	€ 17.442,50
Advies: Welstandstoets	€ 842,50
Advies: Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 148,00
activiteit: Uitweg / inrit	€ 98,85

Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW) € 18.531,85

Voor betaling van deze leges ontvangt u separaat een nota.

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	8 november 2017
2	Bijlage bij aanvraagformulier	23 november 2017
3	Toelichting, bijlagen, regels en verbeelding voor partiele herziening bestemmingsplan 'Stationsplein 13'	23 november 2017
4	F100, Situatietekening, revisie C	27 november 2017
5	F200, Gevels, revisie A	24 november 2017
6	F201, Gevels reclame,	8 november 2017
7	F300, Plattegrond, revisie A	23 november 2017
8	F310, Plattegrond dak,	8 november 2017
9	F400, Doorsneden	8 november 2017
10	F500, Principe-details	8 november 2017
11	F600, Bouwbesluit 2012, revisie A	23 november 2017

12	F700, Installatie's riolering, cv en mv, revisie A	23 november 2017
13	EPG-berekening	8 november 2017
14	Rapportage compartimentering NEN 6060	24 november 2017
15	Constructieschema beton	8 november 2017
16	Constructieschema staal	8 november 2017
17	Constructieberekening staal	8 november 2017
18	Melding activiteitenbesluit	23 november 2017

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. Conform de 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. Op 29 november 2016 is het advies ontvangen dat de door u overlegde gegevens zijn beoordeeld en akkoord zijn verklaard.

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld telefoonnummer. Wij verzoeken u hierbij het casenummer o/17.00498 / Olo-nr.3287455 te vermelden.

Hoogachtend,

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

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

1. ACTIVITEIT BOUWEN TEN BEHOEVE VAN DE WINKELRUIMTE

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een winkelruimte met laad-, en loskuil en bijbehorende voorzieningen, gelegen aan het Stationsplein 13 te Hulst;
- ter plaatse het bestemmingsplan “De Statie” geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- de gemeenteraad op 14 april 2016 heeft besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen;
- dit coördinatiebesluit de besluitvorming omvat over de, voor het project opgestelde, partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de partiële herziening ‘Stationsplein 13’ gelijktijdig met deze ontwerpbeschikking ter inzage is gelegd en dat deze ook gelijktijdig in werking zullen treden;
- het bouwplan en de werkzaamheden die vallen binnen het plangebied van ‘Stationsplein 13’, zijn getoetst aan dit betreffende bestemmingsplan;
- het bouwplan en de werkzaamheden passen binnen de mogelijkheden van artikel 3 ‘Gemengd - 9’ van het geldende bestemmingsplan ‘Stationsplein 13’;
- ten behoeve van de winkelruimte dienen er 94 parkeerplaatsen aangelegd te worden;
- deze 94 parkeerplaatsen worden rondom de winkelruimte aangelegd, waarbij door aanpassing van de (gemeenschappelijke) uitrit, de naastgelegen supermarkt per saldo 9 parkeerplaatsen verliest. Gezien diens BVO en parkeerplaatsen blijft ook deze supermarkt voldoen aan zijn parkeerbehoefte;
- het bouwplan voldoet onder voorwaarden (zie voorschriften) aan de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 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: winkelfunctie;
- de gebruiksoppervlakte ‘winkelfunctie’ van het te bouwen bouwwerk 1443 m² bedraagt;
- het bouwplan is getoetst aan de gebruiksfunctie: bijeenkomstfunctie;
- de gebruiksoppervlakte ‘bijeenkomstfunctie’ van het te bouwen bouwwerk 18,3 m² bedraagt;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 voor een ieder ter inzage hebben gelegen conform het bepaalde in artikel 3.31 Wro en afdeling 3.4 Awb;
- er vier zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan en tegen het ontwerpbesluit;
- de zienswijzen en de behandeling daarvan zijn weergegeven in de ‘Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen’ zie bijlage 1;
- de zienswijzen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Stationsplein 13’. Aan de bijlagen wordt het welstandsadvies, een tekening met kenmerk F100 revisie B van 22 november 2017 en de ontwerp omgevingsvergunning toegevoegd.

- hetgeen hiervoor is overwogen als consequentie heeft dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), medewerking kan worden verleend;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.

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 bouwwerkzaamheden dient u de onderstaande gevraagde gegevens ter goedkeuring te hebben aangeleverd:

- 1 Voorafgaand aan de werkzaamheden dient u een bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012, voorzien van alle relevante onderdelen ter goedkeuring te overleggen.
- 2 Voorafgaand aan het plaatsen van de terreininrichting (voor zowel het slopen als ook het bouwen) een nulmeting door de gemeente Hulst wordt uitgevoerd naar de openbare inrichting van de omliggende openbare ruimten. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer de Visser, ambtenaar bij de gemeente Hulst, bereikbaar op 14-0114.
- 3 Voorafgaand aan de werkzaamheden een inmeting van de bestaande locatie inclusief terreinhoogten en eventuele consequenties voor het bouwplan en (detail) aansluitingen naar naastgelegen panden ter goedkeuring te overleggen.
- 4 Constructietekeningen en berekeningen. Inclusief alle wapeningstekeningen en staalconstructietekeningen. Rekening houdend met de brandwand, hierbij moeten de kolomvoeten in de fundatie ingeklemd worden en dient er in de langs richting van de brandwand voldoende windverbanden zijn aangebracht.
- 5 Uitvoeringstekeningen en berekeningen van de van toepassing zijnde technische installaties (Gas, Water, electra, CV, ventilatie, brandmelders enz.).
- 6 Testrapporten van kozijnen, deuren, glas, doorvoeren, wanden e.d. dienen voor plaatsing te zijn overlegd en goedgekeurd;
- 7 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.
- 8 U dient aan te tonen hoe de vluchtroute van de nooduitgang in de noordgevel geborgd wordt. Tevens dient u aan te geven deze route eruit zal zien; dit met betrekking tot afsluiting, de bestrating (breedte van het pad) en de verlichting.

Brandveiligheid

Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient het volgende te worden overlegd:

- 9 In de NEN 6060 rapportage is niets opgenomen met betrekking tot de perscontainer en installaties. Dit dient alsnog te worden opgenomen.
- 10 Van de gevels welke dienen te worden voorzien van een brandwerendheidseis, dienen aanvullende gegevens te worden overlegd, waaruit blijkt dat deze brandwerendheid wordt gehaald. Dit betekent dat aanvullende (detail)tekeningen, testrapporten van materialen e.d. dienen te worden aangeleverd.
- 11 Van de dakliggers met kantelnokken en kolommen, dient detaillering te worden aangeleverd.
- 12 Voorafgaand aan de installatie van de Brandmeld- en Ontruimingsalarminstallatie conform resp. NEN 2535 en 2575 dient een programma van eisen ter nadere goedkeuring te worden overlegd.

Overige voorwaarden brandveiligheid

- 13 Er dient een toezichtarrangement te worden ingesteld ter controle van de gebruiksbeperking aan het pand vanwege de NEN 6060 berekening.
- 14 Door het wijzigen van de kadastrale perceelsgrenzen, komt het pand op Stationsplein 9, met haar buitengevel aan de westzijde, op de perceelsgrens te staan. Een brandcompartiment mag zich niet uitstrekken over meer dan één perceel. Dit houdt in dat hoogstwaarschijnlijk aanpassingen aan de gevel van dit pand moeten worden gedaan. Bij de bepaling van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van deze gevel, moet uitgegaan worden van het principe van spiegelsymmetrie. Hiervoor dient een separate omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

ADVIES

- 1 Het deel van het terrein, gelegen tussen de autogarage en de winkelruimte, is gezien de beperkte sociale controle uitnodigend voor ongewenst gedrag. Ik adviseer u om dit deel van het terrein af te sluiten voor onbevoegden, rekening houdend met de aanwezige nooduitgang van de winkelruimte.
- 2 Bij het aanleggen van de parkeerplaats adviseer ik om voldoende groenvoorzieningen aan te leggen.

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

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

2. ACTIVITEIT BOUWEN TEN BEHOEVE VAN DE RECLAMEZUIL

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag onder andere betrekking heeft op het plaatsen van een reclamezuil gelegen bij de winkelruimte aan het Stationsplein 13 te Hulst;
- ter plaatse het bestemmingsplan “De Statie” geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- de gemeenteraad op 14 april 2016 heeft besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen;
- dit coördinatiebesluit de besluitvorming omvat over het voor het project op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de partiële herziening ‘Stationsplein 13’ gelijktijdig met deze ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd en dat deze later ook gelijktijdig in werking zullen treden;
- de reclamezuil binnen het plangebied van ‘Stationsplein 13’ is gelegen;
- de reclamezuil past binnen de mogelijkheden van artikel 5 ‘Verkeer’ van het geldende bestemmingsplan ‘Stationsplein 13’;
- dat ter bescherming van de gasleiding conform de bestemming ‘Leiding-Gas’ enkel op grond van een omgevingsvergunning ‘het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde’ graafwerkzaamheden ten behoeve van de reclamezuil kunnen plaatsvinden;
- dat deze activiteit geen onderdeel uitmaakt van dit besluit waardoor de reclamezuil enkel is getoetst aan de activiteit ‘bouwen’;
- het bouwplan voldoet aan de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- de reclamezuil voldoet aan de welstandseisen, neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 voor een ieder ter inzage hebben gelegen conform het bepaalde in artikel 3.31 Wro en afdeling 3.4 Awb;
- er vier zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan en tegen het ontwerpbesluit;
- de zienswijzen en de behandeling daarvan zijn weergegeven in de ‘Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen’ zie bijlage 1;
- de zienswijzen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Stationsplein 13’. Aan de bijlagen wordt het welstandsadvies, een tekening met kenmerk F100 revisie B van 22 november 2017 en de ontwerp omgevingsvergunning toegevoegd.
- hetgeen hiervoor is overwogen als consequentie heeft dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), medewerking kan worden verleend;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.



Voorschriften

De werkzaamheden ten behoeve van de reclamezuil kunnen enkel plaatsvinden nadat een omgevingsvergunning met activiteit 'het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde' is verleend ter bescherming van de aanwezige gasleiding.

Hoogachtend,

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

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

3. ACTIVITEIT BOUWEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSCONTAINER

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag onder andere betrekking heeft op het plaatsen van een perscontainer bij de winkelruimte aan het Stationsplein 13 te Hulst;
- ter plaatse het bestemmingsplan "De Statie" geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- de gemeenteraad op 14 april 2016 heeft besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen;
- dit coördinatiebesluit de besluitvorming omvat over het voor het project op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de partiële herziening 'Stationsplein 13' gelijktijdig met deze ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd en dat deze later ook gelijktijdig in werking zullen treden;
- de perscontainer een 'bouwwerk, geen gebouw zijnde' is, gezien de beperkte toegankelijkheid, de beperkte hoogte en het doel van de container;
- de perscontainer binnen het plangebied van 'Stationsplein 13' is gelegen;
- de perscontainer is gelegen binnen het bouwvlak en past binnen de mogelijkheden van artikel 3 'Gemengd-9' van het geldende bestemmingsplan 'Stationsplein 13';
- het bouwplan voldoet onder voorwaarden aan de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- de perscontainer voldoet, gezien het bouwplan, aan de welstandseisen, neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 voor een ieder ter inzage hebben gelegen conform het bepaalde in artikel 3.31 Wro en afdeling 3.4 Awb;
- er vier zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan en tegen het ontwerpbesluit;
- de zienswijzen en de behandeling daarvan zijn weergegeven in de 'Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen' zie bijlage 1;
- de zienswijzen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Stationsplein 13'. Aan de bijlagen wordt het welstandsadvies, een tekening met kenmerk F100 revisie B van 22 november 2017 en de ontwerp omgevingsvergunning toegevoegd.
- hetgeen hiervoor is overwogen als consequentie heeft dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), medewerking kan worden verleend;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoogachtend,

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

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

4. ACTIVITEIT UITRIT TEN BEHOEVE VAN HET AANLEGGEN EN AANPASSEN VAN IN-, EN UITRITTEN

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag onder andere betrekking heeft op het aanleggen van enkele in-, en uitritten aan het Stationsplein ten behoeve van de ontsluiting van de winkelruimte aan gelegen aan het Stationsplein 13 te Hulst;
- ter plaatse het bestemmingsplan “De Statie” geldt, zoals dat bij raadsbesluit van 18 december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- de gemeenteraad op 14 april 2016 heeft besloten de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro toe te passen;
- dit coördinatiebesluit de besluitvorming omvat over het voor het project op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de partiële herziening ‘Stationsplein 13’ gelijktijdig met deze ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd en dat deze later ook gelijktijdig in werking zullen treden;
- de in- en uitritten zowel binnen het plangebied van ‘de Statie’ en ‘Stationsplein 13’ zijn gelegen;
- op grond van artikel 2.2 , lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het verboden is om een bouwwerk zonder omgevingsvergunning te werkzaamheden uit te voeren, geen bouwwerkzaamheden zijnde;
- ten behoeve van de winkel een parkeerterrein wordt aangelegd danwel uitgebreid en dat voor de ontsluiting aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk zijn;
- deze aanpassingen bestaan uit het verbreden van de bestaande uitrit van de parkeerplaats van de naastgelegen supermarkt, het aanleggen van een nieuwe inrit ter plaatse van de ingang, het aanpassen van de in-, en uitrit bij de naastgelegen autodealer;
- ingevolge artikel 2:10, lid 1 van de “APV Hulst 2017” het verboden is zonder vergunning van het college een uitweg te maken naar de weg of verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg;
- de parkeervoorzieningen, de ontsluitingen van de parkeervoorzieningen en de noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte op 8 november 2017 zijn voorgelegd aan de verkeerscommissie;
- de verkeerscommissie op 8 november 2017 een advies heeft uitgebracht waarin zij onder voorwaarden akkoord gaan met het plan;
- dat deze voorwaarden zijn verwerkt op tekening F100, revisie B van 22 november 2017;
- 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;

- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 voor een ieder ter inzage hebben gelegen conform het bepaalde in artikel 3.31 Wro en afdeling 3.4 Awb;
- er vier zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan en tegen het ontwerpbesluit;
- de zienswijzen en de behandeling daarvan zijn weergegeven in de 'Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen' zie bijlage 1;
- de zienswijzen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Stationsplein 13'. Aan de bijlagen wordt het welstandsadvies, een tekening met kenmerk F100 revisie B van 22 november 2017 en de ontwerp omgevingsvergunning toegevoegd.
- hetgeen hiervoor is overwogen als consequentie heeft dat aan deze aanvraag met toepassing van artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien van een coördinatiebesluit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), medewerking kan worden verleend;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorschriften

1. De inrit ligt nabij of in de bocht van het Stationsplein. Het bevoorradingsverkeer van de winkelruimte dient hun manoeuvres op het eigen terrein uit te voeren. In verband met de verkeersveiligheid mogen zij niet achteruit het parkeerterrein oprijden.
2. De werkzaamheden ten behoeve van de in-, en uitritten kunnen enkel plaatsvinden nadat een omgevingsvergunning met activiteit 'het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde' is verleend ter bescherming van de aanwezige gasleiding.

De werkzaamheden voor het aanbrengen van de in- en uitritten zullen, op uw kosten, door en/of in opdracht van de gemeente Hulst worden uitgevoerd.

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.

Voor de planning van de werkzaamheden dient u contact op te nemen met de heer A. van Oosten van de afdeling Gemeentewerken op tel. 0114-389225.

Hoogachtend,

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

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