



Postadres: Postbus 35, 4530 AA Terneuzen  
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 4531 GZ Terneuzen  
Telefoon 14 0115  
Vanuit buitenland: +31 115 455 000  
E-mail: gemeente@terneuzen.nl  
Internet: www.terneuzen.nl

Bij beantwoording a.u.b. onderwerp, datum en kenmerk van deze brief vermelden.

ons kenmerk : W-AOV13315 / 00000876  
OLO-nummer : 1026925  
contactpersoon : de heer E.J. Willemkens  
tel. : 14 0115  
e-mail : e.willemkens@terneuzen.nl  
verzonden :

**16 JUNI 2014**

## Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 13 oktober 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw (25 appartementen inclusief commerciële ruimte) op de locatie Dwarsstraat 1 t/m 49 en Noordstraat 2 in Terneuzen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-AOV13315.

### Besluit

Burgemeester en Wethouders besluiten:

1. gelet op artikel 2.1, lid 1, onderdelen a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen.
2. gelet op artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), langs elektronische weg en in analoge vorm (eventueel gewijzigd) vast te stellen de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik "het bouwen van een woongebouw (25 appartementen inclusief commerciële ruimte)" als vervat in het GLM-bestand NL.IMRO.0715.OMGTCT05-VG01 met bijbehorende bestanden.

De boven aan dit besluit aangegeven verzenddatum, is de datum van het besluit.

Het aanvraagformulier, de in de vergunning opgesomde documenten en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- RO (afwijken van de bestemming)

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 2.10 Wabo: 'het bouwen van een bouwwerk'
- artikel 2.12 Wabo: 'het gebruik van gronden en bouwwerken samen met bestemmingsplan / beheersverordening etc.'

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

### **Ontvankelijkheid**

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 6 november 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 9 januari 2014.

Op 6 februari zijn vervolgens gewijzigde tekeningen ingediend met betrekking tot het wijzigen van de buitentrapconstructie in een keermuurconstructie. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### **Advies**

Verplichte adviezen zijn op deze aanvraag niet van toepassing.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een dergelijk geval betreft wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij de aanvraag voorgelegd aan de raadscommissie Omgeving. De aanvraag wordt niet als politiek gevoelig gezien. Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

### **Coördinatie en aanhouding**

Coördinatie en aanhouding is op deze aanvraag niet van toepassing.

### **Verlengen wettelijke beslistermijn**

Verlengen van de beslistermijn is op deze aanvraag niet van toepassing.

### **Zienswijzen**

Vanaf 20 februari 2014 heeft gedurende 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid geweest om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

De zienswijze is tijdig (binnen de termijn) ingediend. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Inhoudelijk is, samengevat, de volgende zienswijze ingebracht:

Hekkelman Advocaten & Notarissen, Postbus 1094, 6501 BB Nijmegen, namens Vego Invest B.V., Foto Vego B.V. en de heer A.W. Verschoore de la Houssaije

#### **Zienswijze**

De ontwerpvergunning maakt het mogelijk een woongebouw inclusief commerciële ruimte op te richten in afwijking van het bestemmingsplan op de percelen grenzend aan het pand Noordstraat 8 te Terneuzen. Het pand Noordstraat 8 te Terneuzen is voorzien van een achteruitgang. De bouwplannen waarvoor de ontwerpvergunning is verleend voorzien in een trappenhuis ter plaatse van de huidige achteruitgang van het pand Noordstraat 8. Het gevolg hiervan is dat de achteruitgang van het pand Noordstraat 8 niet langer toegankelijk zal zijn voor bevoorrading en ontvluchting. Verzocht wordt het bouwplan aan te passen en een vergunningvoorschrift op te nemen waardoor de toegankelijkheid van de achteruitgang van het pand Noordstraat 8 gewaarborgd wordt.

Door het college is besloten de ingediende zienswijze gegrond te verklaren. Hieromtrent is het volgende overwogen:

#### *Beoordeling zienswijze*

De toegankelijkheid van de achteruitgang van het pand Noordstraat 8 te Terneuzen dient gewaarborgd te worden. Op ons verzoek heeft de initiatiefnemer daartoe het bouwplan aangepast. Het aangepaste bouwplan is ter instemming voorgelegd. Hiermee kan worden ingestemd mits ook in de voorschriften van de omgevingsvergunning wordt gewaarborgd dat de achteruitgang toegankelijk blijft en wordt voorzien van een buitendeur.

Gelet op het bovenstaande heeft ons college besloten de omgevingsvergunning op basis van het aangepaste bouwplan, en onder het stellen van voorschriften, te verlenen.

#### **Inwerkingtreding**

Tegen het besluit kan binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden aangetekend. Het besluit treedt in werking **nadat** de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

#### **Overige toestemmingen en voorzieningen**

Voor het realiseren van uw project in huidige vorm heeft u naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig, namelijk:

- Omgevingsvergunning op grond van artikel 24 van het bestemmingsplan Terneuzen 'Centrum' voor het uitvoeren van werkzaamheden (aanlegvergunning) en/of slopen in verband met de bestemming 'Waarde- archeologie 2'
- Sloopmelding voorzien van asbestinventarisatie en sloopveiligheidsplan (paragraaf 1.7 Bouwbesluit).
- melding brandveilig gebruik; (paragraaf 1.5 Bouwbesluit) Daarbij zal beoordeeld worden of de commerciële ruimte geschikt is voor de in de aanvraag genoemde 120 personen.
- vergunning Flora- en Faunawet (mogelijk in verband met sloop en de aanwezigheid van beschermde dier- en of plantensoorten);

Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,  
namens dezen,

teamleider Vergunningen en Handhaving,

ing. P.A.F. Belfroid

**Bouwkosten (ex. BTW):**

|                           |   |                  |
|---------------------------|---|------------------|
| Opgegeven                 | € | 1.800.000,00     |
| Vastgesteld               | € | 2.000.000,00     |
| <b>Totaal legesbedrag</b> | € | <b>51.696,93</b> |

**Beroepsclausule**

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen, door het indienen van een gemotiveerd beroepsschrift bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Het beroepsschrift moet zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden waarop het beroepsschrift rust.  
Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

*Voorlopige voorziening:*

Indien onverwijlde spoed is vereist kunnen belanghebbenden tevens, onder voorwaarden van het indienen van een beroepsschrift, een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De voorzieningenrechter kan bijvoorbeeld een regeling treffen voor de periode dat het beroepsschrift nog in behandeling is.

## Documenten die deel uitmaken van de vergunning

In onderstaande tabel staat aangegeven welke documenten deel uitmaken van de vergunning en zijn beschikbaar via het OmgevingsLoket Online onder de knop 'Bijlagen'.

| nr. | Naam bijlage                             | beschrijving           | Datum toegevoegd | Status     |
|-----|------------------------------------------|------------------------|------------------|------------|
| 1   | 00 Kelder installaties_pdf               | riolering              | 24-12-2013       | vergunning |
| 2   | 01 Begane grond installaties_pdf         | riolering              | 24-12-2013       | vergunning |
| 3   | 02 1e Verdieping installaties_pdf        | riolering              | 24-12-2013       | vergunning |
| 4   | 03 2e Verdieping installaties_pdf        | riolering              | 24-12-2013       | vergunning |
| 5   | 04 Dak installaties_pdf                  | riolering              | 24-12-2013       | vergunning |
| 6   | 1549_materialenstaat_buitengevel_pdf     | materialenstaat        | 13-10-2013       | vergunning |
| 7   | 1549-Bouwbesluittoetsing_pdf             |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 8   | 1549-E 001-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 9   | 1549-E 090-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 10  | 1549-E 100-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 11  | 1549-E 110-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 12  | 1549-E 120-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 13  | 1549-E 130-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 14  | 1549-E 200-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 15  | 1549-E 300-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 16  | 1549-E 701-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 17  | 1549-E 702-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 18  | 1549-E 703-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 19  | 1549-E 704-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 20  | 1549-E 705-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 21  | 1549-E 706-04_pdf                        |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 22  | 1549-E 707-04_pdf                        | detail G               | 13-10-2013       | vergunning |
| 23  | 1549-E 708-04_pdf                        | detail H               | 13-10-2013       | vergunning |
| 24  | 1549tl definitief ontwerp-01-04_pdf      |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 25  | 1549-fotorap-bestaande-toestand_pdf      | foto's                 | 13-10-2013       | vergunning |
| 26  | 1549-illustratie-1_pdf                   |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 27  | 1549-illustratie-2_pdf                   |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 28  | 1549-illustratie-3_pdf                   |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 29  | 1549-illustratie-4_pdf                   |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 30  | 1549-illustratie-5_pdf                   |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 31  | 1549-illustratie-6_pdf                   |                        | 13-10-2013       | vervallen  |
| 32  | Nieman_Geluidwering_pdf                  | geluidsrapport         | 24-12-2013       | vergunning |
| 33  | 1e_verdieping_schema_verblijfsgebied_pdf | verblijfsgebied        | 24-12-2013       | vergunning |
| 34  | 1e_verdieping_schema_woonmatje_pdf       | verblijfsgebied        | 24-12-2013       | vergunning |
| 35  | 2e_verdieping_schema_verblijfsgebied_pdf | verblijfsgebied        | 24-12-2013       | vergunning |
| 36  | 2e_verdieping_schema_woonmatje_pdf       | verblijfsgebied        | 24-12-2013       | vergunning |
| 37  | aanvulling_bijlagen_151113_pdf           | aanvulling daglicht    | 24-12-2013       | vergunning |
| 38  | winkel_toegankelijkheid_pdf              | toegankelijkheid       | 24-12-2013       | vergunning |
| 39  | winkel_ventilatie_pdf                    | ventilatie             | 24-12-2013       | vergunning |
| 40  | 1549 Bouwveiligheidsplan - 01_pdf        | rapport bouwveiligheid | 24-12-2013       | vergunning |
| 41  | 1549 toetsingsk veilig onderh 01_pdf     | veilig onderhoud       | 24-12-2013       | vergunning |
| 42  | 1549 Rc gevel_11_12_pdf                  | isolatiewaarden        | 24-12-2013       | vergunning |
| 43  | berge en laban betonportalen_pdf         | gewichtsberekening     | 24-12-2013       | vergunning |
| 44  | berge en laban betonvloeren_pdf          | berekening vloeren     | 24-12-2013       | vergunning |
| 45  | berge en laban bovenbouw_pdf             | berekening portalen    | 24-12-2013       | vergunning |
| 46  | 1549-E 090 - 05_pdf                      |                        | 24-12-2013       | vervallen  |

|    |                                          |                      |            |            |
|----|------------------------------------------|----------------------|------------|------------|
| 47 | 1549-E 100 - 05_.pdf                     |                      | 24-12-2013 | vervallen  |
| 48 | 1549-E 110 - 05_.pdf                     | plattegr. 1e verd.   | 24-12-2013 | vervallen  |
| 49 | 1549-E 120 - 05_.pdf                     | plattegr. 2e verd.   | 24-12-2013 | vergunning |
| 50 | 1549-E 130 - 05_.pdf                     | plattegr. dakvloer   | 24-12-2013 | vergunning |
| 51 | 1549-E 200 - 05_.pdf                     |                      | 24-12-2013 | vervallen  |
| 52 | 1549-E 300 - 05_.pdf                     |                      | 24-12-2013 | vervallen  |
| 53 | 1549-E 701 - 05_.pdf                     | detail a             | 24-12-2013 | vergunning |
| 54 | 1549-E 702 - 05_.pdf                     | detail b             | 24-12-2013 | vergunning |
| 55 | 1549-E 703 - 05_.pdf                     | detail c             | 24-12-2013 | vergunning |
| 56 | 1549-E 704 - 05_.pdf                     | detail d             | 24-12-2013 | vergunning |
| 57 | 1549-E 705 - 05_.pdf                     | detail e             | 24-12-2013 | vergunning |
| 58 | 1549-E 706 - 05_.pdf                     | detail f             | 24-12-2013 | vergunning |
| 59 | 1549-E 709 - 05_.pdf                     | detail i             | 24-12-2013 | vergunning |
| 60 | 1549-E 710 - 05_.pdf                     | detail j             | 24-12-2013 | vergunning |
| 61 | 1549tl definitief ontwerp - 01 - 05_.pdf |                      | 24-12-2013 | vervallen  |
| 62 | berge en laban 01_.pdf                   | funderingsbalken     | 6-1-2014   | vergunning |
| 63 | berge en laban 02_.pdf                   | kanaalplaat beg.gr.  | 6-1-2014   | vergunning |
| 64 | berge en laban 03_.pdf                   | breedplaat 1e verd.  | 6-1-2014   | vergunning |
| 65 | berge en laban 04_.pdf                   | breedplaat 2e verd.  | 6-1-2014   | vergunning |
| 66 | berge en laban 05_.pdf                   | breedplaat dak       | 6-1-2014   | vergunning |
| 67 | berge en laban F01_.pdf                  | palenplan            | 6-1-2014   | vergunning |
| 68 | berge en laban F02_.pdf                  | balken/portalen      | 6-1-2014   | vergunning |
| 69 | berge en laban F03_.pdf                  | funderingsbalken     | 6-1-2014   | vergunning |
| 70 | berge en laban F04_.pdf                  | funderingsbalken     | 6-1-2014   | vergunning |
| 71 | berge en laban F05_.pdf                  | funderingsbalken     | 6-1-2014   | vergunning |
| 72 | berge en laban F06_.pdf                  | details              | 6-1-2014   | vergunning |
| 73 | berge en laban stat ber fundering_.pdf   | berekening fundering | 6-1-2014   | vergunning |
| 74 | 1549-E 001 - 06_.pdf                     | situatietekening     | 6-2-2014   | vervallen  |
| 75 | 1549-E 090 - 06_.pdf                     | plattegr. Kelder     | 6-2-2014   | vergunning |
| 76 | 1549-E 100 - 06_.pdf                     | plattegr. Beg.gr.    | 6-2-2014   | vervallen  |
| 77 | 1549-E 200 - 06_.pdf                     | gevels               | 6-2-2014   | vergunning |
| 78 | 1549-E 300 - 06_.pdf                     | doorsneden           | 6-2-2014   | vergunning |
| 79 | 1549tl definitief ontwerp - 01 - 06_.pdf | tekeninglijst        | 6-2-2014   | vervallen  |
| 80 | RO mbt Kop van de Noordstraat_.pdf       | ruimt. Onderb.       | 17-2-2014  | vervallen  |
| 81 | 1549-E001-07_.pdf                        | situatie             | 1-5-2014   | vergunning |
| 82 | 1549-E100-07_.pdf                        | Plattegrond beg.gr.  | 1-5-2014   | vergunning |
| 83 | 1549-E110-07_.pdf                        | Plattegr. 1° verd    | 1-5-2014   | vergunning |
| 84 | 1549tl definitief ontwerp-01-07_.pdf     | tekeningenlijst      | 1-5-2014   | vergunning |
| 85 | RO kop van de Noordstraat_.pdf           | Ruimtelijke onderb.  | 6-6-2014   | vergunning |

### Bijlagen:

De volgende bijlagen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan van Oord & Partners BV Dordrecht voor het project het bouwen van een woongebouw (25 appartementen inclusief commerciële ruimte) op het adres Dwarsstraat 1 t/m 49 en Noordstraat 2 in Terneuzen.

## Bijlage 1

### artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo: 'Het (ver)bouwen van een bouwwerk'

#### 1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- de aanvraag in strijd is met de gemeentelijke bouwverordening omdat niet in voldoende mate ruimte is aangebracht in, op of onder het gebouw met betrekking tot parkeren hoewel de omvang en bestemming van het gebouw daar wel aanleiding toe geven;
- het bouwwerk is getoetst aan het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum';
- de gronden de bestemmingen 'Centrum-1' met bouwaanduiding 'gestapeld', 'Verkeer' en 'Waarde-Archeologie-2' hebben;
- op de gronden met de bestemming 'Centrum-1' op de begane grond detailhandel en op de verdieplagen met de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen zijn toegestaan';
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bouwregels behorend bij de bestemming 'Centrum-1' omdat de goot- en nokhoogten halverwege de Vlooswijkstraat over een lengte van ca. 9 meter met een hoogte van ca. 2,40 meter worden overschreden en verder de bouwvlakgrens wordt overschreden ter plaatse van de hoek Noordstraat-Vlooswijkstraat;
- op de gronden met de bestemming 'Verkeer' bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan ten behoeve van de bestemming (zoals wegen en voetpaden) met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bouwregels behorend bij de bestemming 'Verkeer' omdat de hoogte van de keermuur inclusief daar op te plaatsen hekwerk ca. 3.40 meter bedraagt;
- de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd, indien het te verstoren oppervlak van het plangebied groter is dan 500 m<sup>2</sup> en waarbij bovendien grond-of graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld plaatsvinden;
- de ondergrond van het gesloopte gedeelte van de bebouwing reeds onderzocht is op archeologische waarden;
- de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmings- en bouwregels behorend bij de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' omdat het te verstoren oppervlak van het te bebouwen gedeelte dat op de plaats van de nog te slopen bebouwing is geprojecteerd minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt ;
- het bouwwerk is gelegen in een gebied waar een welstandsrepressief beleid wordt gevoerd waardoor toetsing van het bouwwerk aan redelijke eisen van welstand overbodig is.

#### 2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

*Algemeen:*

- Op verzoek van het team Vergunningen en Handhaving geeft u de omgevingsvergunning ter inzage;
- Ten minste twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden meldt u start van de werkzaamheden;
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden meldt u de werkzaamheden gereed;
- Het tijdstip van aanvang van de bouwwerkzaamheden, van het storten van beton, van het uitvoeren van funderingswerkzaamheden en van de beëindiging van de

werkzaamheden kunt u melden via het digitale formulier op de website van de gemeente Terneuzen ([www.terneuzen.nl](http://www.terneuzen.nl) --> digitale balie --> formulieren);

- U begint pas met bouwen nadat door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig: het straatpeil en/of de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen zijn aangegeven;
- U bouwt conform het Bouwbesluit en de Bouwverordening tenzij de vergunning het bouwen in afwijking van Bouwbesluit en Bouwverordening uitdrukkelijk toestaat;
- We verzoeken u aanvullende gegevens, drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden, in te dienen via het Omgevingsloket Online (Olo) of via email (e-mailadres [bouwen@terneuzen.nl](mailto:bouwen@terneuzen.nl)), indien u de aanvraag niet via het Olo heeft gedaan.

#### *Erkende kwaliteitsverklaringen:*

U overlegt erkende kwaliteitsverklaringen van de volgende materialen of installaties:

- de gevelelementen m.b.t. het aspect inbraakwerendheid;
- de toegepaste materialen m.b.t. het aspect brandvoortplanting, rookontwikkeling, brandwering (afpurren);

#### *Constructieve Veiligheid:*

U overlegt de volgende gegevens:

- uitgebreid grondonderzoek (na sloop bestaande gebouwen);
- wateraccumulatieberekeningen;
- wapeningstekeningen (niveau werktekening)

Als de constructieve opzet wijzigt, levert u de aangepaste gegevens aan ter controle.

#### *Brandveiligheid:*

U overlegt de volgende gegevens:

- een erkende kwaliteitsverklaring en verwerkingsvoorschriften van de brandwerende pur die u voorstelt in de principedetails met het oog op de beperking van brandoverslag via de spouw.
- doorvoeringen door brandcompartiment scheiding, brandwerend dicht u af conform de publicatie 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweer en Rampenbestrijding. De tekeningen van de ventilatiekanalen en rioleringsplan overlegt u ter nadere goedkeuring.
- van alle brandwerende constructies (glas, deur, raam, afdichtingsystemen etc.) en de brandbeveiligingsinstallaties (brandkleppen, luchtbehandelinginstallatie, verwarmingsinstallatie, etc.) stelt u een "logboek" samen. Hierin neemt u alle certificaten, attesten, rapportages van oplevering, onderhoud en product- en montagevoorschriften op.
- tijdens het bouwproces stelt de opdrachtgever / vergunninghouder / aannemer de bouwinspecteur van tevoren in kennis voor een (eind)controle met de brandpreventie
  - inspecteur wanneer;
  - de installaties worden geïnstalleerd en getest en opgeleverd;
  - de plafonds dicht gaan;
  - de (hoofd)draagconstructie brandwerend wordt uitgevoerd.
  - men het bouwwerk in gebruik wenst te nemen.
- de positie van de brandslanghaspels en/of draagbare blusmiddelen fungeert als hulppost. Op deze plaats geeft u de navolgende voorzieningen geclusterd weer.

Hulppost:

  - brandslanghaspel en/of draagbare blusmiddelen;
  - instructiekaart "hoe te handelen bij brand";
- binnen 2 m noodverlichting, en boven de hulppost een verwijzende pictogram

#### *Vloerafscheiding:*

Een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 2.17, lid 1 heeft een hoogte van 1 meter en ter plaatse van een al dan niet bewegend raam een hoogte van 0,85 meter, gemeten vanaf de vloer. U overlegt nadere detaillering van deze vloerafscheidingen (materialen, hoogte, openingen, overklauterbaarheid);

#### *Gezondheid:*

U overlegt (definitieve) installatietekeningen van de volgende onderdelen:

- het rioleringsplan (diameters, leidingverloop, standleidingen, beluchtingen, onstopingsstukken etc.);
- de mechanische ventilatie(diameters, aan- en afvoercapaciteiten, leidingverloop, plaats aan- en afvoer van de installatie, eventuele brandkleppen etc.);

U overlegt een berekening of rapport van de volgende onderdelen:

- de verdunningsfactor;

*Daglicht:*

U overlegt een nieuwe berekening van de daglichttoetreding van de appartementen voorzien van dakkapellen die minder breed zijn dan 1.80 meter. De daglichttoetreding bedraagt minimaal 10% van de oppervlakte aan verblijfsgebied.

*Geluid:*

U voert het plan uit volgens de opmerkingen en aanbeveling die zijn gemaakt in het rapport Nieman\_Geluidwering\_pdf (geluidsrapport).

*Milieuprestatie:*

U overlegt gegevens over de milieubelasting van het gebouw door de toe te passen materialen, bepaald volgens de bepalingmethode Milieuprestatie Gebouwen EN gww-werken 1-11-2011;

*Opstelplaats verwarmingstoestel:*

U voorziet de winkelfunctie van een opstelplaats voor een verwarmingstoestel;

*Bouwverordening:*

U overlegt een bodemonderzoek, conform NEN 5740, na sloop van het bestaande gebouw; Toelichting: De bodem moet onderzocht worden omdat deze verdacht is op het voorkomen van verontreinigingen, al dan niet als gevolg van de nog te slopen bebouwing. Omdat op dit moment het onderzoek wordt bemoeilijkt door de bestaande bebouwing mag met het onderzoek gewacht worden tot de bebouwing gesloopt is. Het onderzoek moet voldoen aan de NEN 5740 en worden aangeleverd in pdf-formaat én de laatste xml-versie.

*Bouwveiligheidsplan:*

U overlegt gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen, met de volgende onderdelen:

- a. één of meer tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
  - 1°. de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
  - 2°. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
  - 3°. de situering van het bouwwerk;
  - 4°. de aan- en afvoerwegen;
  - 5°. de laad-, los- en hijszones;
  - 6°. de plaats van bouwketen;
  - 7°. de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
  - 8°. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
  - 9°. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
  - 1°. de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
  - 2°. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- d. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

*Uitvoering:*

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden worden de in de in tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

| Dagwaarde                      | ≤ 60<br>dB(A) | > 60<br>dB(A) | > 65<br>dB(A) | > 70<br>dB(A) | > 75<br>dB(A) | > 80<br>dB(A) |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| maximale<br>blootstellingsduur | onbeperkt     | 50 dagen      | 30 dagen      | 15 dagen      | 5 dagen       | 0 dagen       |

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

## Bijlage 2

artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo: 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet'

### 1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag in strijd is met de gemeentelijke bouwverordening omdat niet in voldoende mate ruimte is aangebracht in, op of onder het gebouw met betrekking tot parkeren hoewel de omvang en bestemming van het gebouw daar wel aanleiding toe geven;
- op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de bouwverordening ontheffing verleend kan worden van artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening indien er op een andere wijze voorzien kan worden in de nodige parkeerruimte;
- er zich in de directe nabijheid van de locatie een groot parkeerterrein en parkeergarage bevinden;
- het bouwwerk is getoetst aan het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum';
- de gronden de bestemmingen 'Centrum-1' met bouwaanduiding 'gestapeld', 'Verkeer' en 'Waarde-Archeologie-2' hebben;
- op de gronden met de bestemming 'Centrum-1' op de begane grond detailhandel en op de verdiepingen met de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen zijn toegestaan;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bouwregels behorend bij de bestemming 'Centrum-1' omdat de goot- en nokhoogten halverwege de Vlooswijkstraat over een lengte van ca. 9 meter met een hoogte van ca. 2,40 meter worden overschreden en verder de bouwvlakgrens wordt overschreden ter plaatse van de hoek Noordstraat-Vlooswijkstraat;
- op de gronden met de bestemming 'Verkeer' bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan ten behoeve van de bestemming (zoals wegen en voetpaden) met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bouwregels behorend bij de bestemming 'Verkeer' omdat de hoogte van de keermuur inclusief daar op te plaatsen hekwerk ca. 3,40 meter bedraagt;
- op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a 3° Wabo, ontheffing kan worden verleend van het bestemmingsplan ten aanzien van de overschrijding van de toelaatbare goot- en nokhoogte, het overschrijden van de bouwvlakgrens en het overschrijden van de toelaatbare hoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde (de keermuurconstructie);
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt van de aanvraag;

### 2. Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing:

Na sloop van de gebouwen werkt u de bestaande achteruitgang van het pand Noordstraat 8 zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen een maand na sloop af met een nieuwe afsluitbare toegangsdeur. Zolang de permanente afsluiting niet is gerealiseerd zorgt u voor een tijdelijke afsluitbare toegangsdeur. De voorzieningen treft u op uw kosten.

De achteruitgang blijft te allen tijde toegankelijk.