



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-AOV150540 / 00115710
OLO-nummer : 2118255
contactpersoon : de heer E.J. Willemkens
tel. : (0115) 455 371
e-mail : e.willemkens@terneuzen.nl
verzonden : 30 AUG. 2016

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 december 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 2 appartementen voor kamergewijze verhuur op de locatie Schoolplein 11 en 13 in Terneuzen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-AOV150540.

Besluit

Burgemeester en Wethouders besluiten:

1. gelet op artikel 2.1, lid 1, onderdeel 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 vast te stellen de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik "nieuwbouw appartementen" als vervat in het GLM-bestand NL.IMRO.0715.OMGTCT09-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
- Afwijken bestemmingsplan

huisnummering

Met het toezenden van deze omgevingsvergunning wordt gelijktijdig de u eerder toegezonden huisnummertoeckenning van kracht.

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 2 maart 2016 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 26 april 2016. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Inhoudelijke beoordeling

Naar aanleiding van de beoordeling van de ingediende gegevens zijn op 20 en 24 juni gewijzigde gegevens ingediend.

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 op 2 maart 2016. 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.

Advies

Verplichte adviezen als bedoeld in artikel 2.26 van de Wabo zijn op deze aanvraag niet van toepassing. De aanvraag is wel voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zeeland. Het advies is in het besluit verwerkt.

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 30 juni 2016 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 geen gebruik gemaakt.

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 de Algemene plaatselijke verordening (APV) voor het maken of wijzigen van een uitweg;
- melding brandveilig gebruik;
- Toestemming aansluiting gemeentelijke riolering: voor het laten maken van een aansluiting op de gemeentelijke riolering moet u vooraf toestemming vragen. U kunt uw verzoek digitaal doen via onze website via de zoekterm "rioolaansluiting";

Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,
namens dezen,

teamleider Vergunningen en Handhaving,

ing. P.A.F. Belfroid

Bouwkosten (ex. BTW):

Opgegeven	€	235.000,00
Vastgesteld	€	235.000,00
Totaal legesbedrag	€	4.615,55

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 onverwijld 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	toelichting	Datum ingediend	Status
1	2015-12-23 Tekeningen OLO_pdf		23-12-2015	vervallen
2	2015-12-23 uitgangspunten document_pdf	constructieve uitgangspunten	23-12-2015	besluit
3	2016-01-12_ToetsingBB		12-1-2016	vervallen
4	DO-01 gevels doorsnedes plattegronden		2-2-2016	vervallen
5	Geotechnisch bodemonderzoek_pdf	sonderingen	26-4-2016	besluit
6	RO-160121-TN4020-Schoolplein 11		22-1-2016	vervallen
7	Verkennd bodemonderzoek	bodemonderzoek	22-1-2016	besluit
8	2016-04-11 DO-01_DO-02_DO-03_pdf		26-4-2016	vervallen
9	2016-04-22 Aanvullend bodemonderzoek_pdf	aanv. Bodemonderzoek	26-4-2016	besluit
10	RO-160426-TN4020-Schoolplein 11_pdf		26-4-2016	vervallen
11	2016-03-07_ToetsingBB_pdf		26-4-2016	vervallen
12	2015-06-24 DO-01 Gevels_drsn_plg	tekeningen	24-6-2016	besluit
13	2016-06-24_ToetsingBB_pdf	toets Bouwbesluit	24-6-2016	besluit
14	RO_pdf	ruimtelijke onderbouwing	20-6-2016	besluit
15	2016-07-11 Aanvulling OLO_pdf	omkleding buitentrapp	13-7-2016	besluit

Bijlagen:

De volgende bijlagen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan DHC Vastgoed B.V. voor het project het bouwen van 2 appartementen voor kamergewijze verhuur op het adres Schoolplein 11 en 13 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:

- de aanvraag gaat over het bouwen van een gebouw met twee appartementen voor kamergewijze verhuur, bergingen en een garage voor het stallen van drie auto's;
- de aanvraag is getoetst aan de voorschriften voor woonfuncties en overige gebruiksfuncties (garages en bergingen), niveau nieuwbouw;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit;
- uit de ingediende bodemonderzoeken blijkt dat de bodem gedeeltelijk is verontreinigd maar er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging waardoor sanering niet verplicht is;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
- de aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum';
- de gronden de bestemming 'wonen aaneengesloten' hebben;
- op deze gronden woningen in aaneengesloten bebouwing zijn toegestaan met een goothoogte van maximaal 7 en een nokhoogte van maximaal 10,5 meter met dien verstande dat het aantal woningen aanwezig ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan niet vermeerderd mag worden;
- de bouwvlakdiepte maximaal 12 meter bedraagt met dien verstande dat de afstand tussen de achterste bouwgrens en de achterste perceelsgrens minimaal 7 meter (toegestane goothoogte) bedraagt;
- de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 3 meter bedraagt;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming omdat de aanvraag de realisatie van 2 appartementen voor in totaal 10 kamers voor kamergewijze verhuur betreft en er dus geen sprake is van wonen als bedoeld in het bestemmingsplan;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming omdat het hoofdgebouw de achterste bouwgrens overschrijdt;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming omdat de hoogte van de buitentrap en de afscheiding van dakterras en balkon meer bedraagt dan 3 meter;
- het bouwwerk is gelegen in een gebied waar een welstandsrepressief beleid wordt gevoerd waardoor toetsing van de aanvraag aan redelijke eisen van welstand overbodig is.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Algemeen:

- Op verzoek van het team Vergunningen en Handhaving toont u de omgevingsvergunning;
- Ten minste twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden meldt u start van de werkzaamheden, met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden;
- Uiterlijk op de eerste werkdag na 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 heiwerkzaamheden en van de beëindiging van de werkzaamheden kunt u melden via het digitale formulier op de website van de gemeente Terneuzen. U vindt dit op onze website: www.terneuzen.nl -> inwoners -> bouwen -> start- of gereedmelding bouw/sloop;

- 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), indien u de aanvraag niet via het Olo heeft gedaan.

Erkende kwaliteitsverklaringen:

Indien het bouwtoezicht daarom verzoekt overlegt u erkende kwaliteitsverklaringen van materialen of installaties

Constructieve Veiligheid:

U overlegt gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

- belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
- de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.

Indien de aanvraag betrekking heeft op de wijziging of uitbreiding van een bestaand bouwwerk blijkt uit de aangeleverde gegevens tevens wat de opbouw van de bestaande constructie is (tekeningen en berekeningen) en wat de toegepaste materialen zijn;

U overlegt een schriftelijk toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:

- de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
- de constructieve samenhang;
- het stabiliteitsprincipe;
- de omschrijving van de bouwconstructie;
- de weerstand tegen bezwijken bij brand van de bouwconstructie;

Brandveiligheid:

U overlegt de volgende gegevens:

- een detail van de aansluiting tussen het appartement op de eerste verdieping en de tweede verdieping ter plaatse van het over twee verdiepingen doorlopende raamkozijn in de voorgevel;

Gezondheid:

U overlegt installatietekeningen van de volgende onderdelen:

- het rioleringsplan (diameters, leidingverloop, standleidingen, beluchtingen, ontstoppingsstukken 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:

- beperking van galm;
- de verdunningsfactor;

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 hoofdropzet 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 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale 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 is getoetst aan het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum';
- de gronden de bestemming 'wonen aaneengesloten' hebben;
- op deze gronden woningen in aaneengesloten bebouwing zijn toegestaan met een goothoogte van maximaal 7 en een nokhoogte van maximaal 10,5 meter met dien verstande dat het aantal woningen aanwezig ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan niet vermeerderd mag worden;
- de bouwvlakdiepte maximaal 12 meter bedraagt met dien verstande dat de afstand tussen de achterste bouwgrens en de achterste perceelsgrens minimaal 7 meter (toegestane goothoogte) bedraagt;
- de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 3 meter bedraagt;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming omdat de aanvraag de realisatie van 2 appartementen voor in totaal 10 kamers voor kamergewijze verhuur betreft en er dus geen sprake is van wonen als bedoeld in het bestemmingsplan;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming omdat het hoofdgebouw de achterste bouwgrens overschrijdt;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming omdat de hoogte van de buitentrap en de afscheiding van dakterras en balkon meer bedraagt dan 3 meter;
- op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a 3° Wabo, ontheffing kan worden verleend van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing omvat en de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- uit de bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- geen