



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.

zaaknummer : W-AOV170700 / 00184169  
OLO-nummer : 3386081  
contactpersoon : de heer E.J. Willemkens  
telefoon : +31 (0)6 1092 9246  
e-mail : e.willemkens@terneuzen.nl  
verzonden :

30 OKT. 2018

## Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 22 december 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Clavis voor het bouwen van 10 duplex appartementen op een plint met kantoren, spreekkamers en dagbestedingsruimtes op de locatie Nieuwstraat 6 t/m 18a in Terneuzen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-AOV170700.

### Besluit

Burgemeester en Wethouders besluiten:

1. gelet op artikel 2.1 en 2.2 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 10 duplex appartementen op een plint met kantoren, spreekkamers en dagbestedingsruimtes" als vervat in het GLM-bestand NL.IMRO.0715.OMGTCT11-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 activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO

### Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op het bouwen van een woongebouw met 10 appartementen op de verdieping en een maatschappelijke functie met kantoren en dagbestedingsfuncties op de begane grond en souterrain. De aanvraag is gefaseerd aangevraagd. Deze eerste fase heeft uitsluitend betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan. Omgevingsvergunning fase 2 onderdeel bouwen is nog niet aangevraagd. Voorafgaand aan de bouw, zullen de bestaande gebouwen gesloopt moeten worden. Hiervoor heeft de aanvrager eerder een sloopmelding gedaan. Deze melding is wegens onvolledigheid niet geaccepteerd. Ter plaatse van de

Dijkstraat wordt een nieuwe uitweg voorzien ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe parkeervoorziening.

### **Procedure**

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

### **Bodemverontreiniging:**

In het plangebied zijn 3 bodemonderzoeken uitgevoerd.

- [SB 3294\_2007 = verkennend/nader bodemonderzoek tanklocatie]
- SB 3436\_2008 = saneringsevaluatie tanklocatie
- SB 4152\_2008 = beperkt oriënterend bodemonderzoek

Bij het eerste bodemonderzoek is een ernstige bodemverontreiniging geconstateerd. Deze verontreiniging is grotendeels gesaneerd middels een afgraving. De evaluatie van de sanering is verwerkt in het tweede rapport. Het derde rapport heeft betrekking op het resterende deel van het plangebied. Dit laatste rapport is niet dekkend. Er zal nog vervolgonderzoek moeten plaatsvinden na sloop van de nog aanwezige bebouwing.

Bij de sloop is het van belang dat de funderingsresten aan de achterzijde van het pand Nieuwstraat 10 in verband met de daar nog aanwezige verontreiniging gehandhaafd blijven. Dit gedeelte moet vervolgens gesaneerd worden. In het overige gedeelte van het plangebied kan alles gesloopt worden maar mag nog niet geëgaliseerd worden. Hier moet eerst vervolgonderzoek plaatsvinden om te bepalen wat de kwaliteit van de bodem is.

### **Ontvankelijkheid**

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### **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 is in dit kader de aanvraag voorgelegd aan de raadscommissie Omgeving op 25 oktober 2017. 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 zijn op deze aanvraag niet van toepassing.

### **Vergunningverlening in twee fasen**

De aanvraag betreft de activiteiten "bouwen" en "RO (afwijken van de bestemming)". De aanvraag is gefaseerd aangevraagd. De aanvraag fase 1 gaat over de activiteit "RO (afwijken van de bestemming)".

Het bevoegd gezag kan een beschikking intrekken waarbij positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot:

- a. de eerste fase: indien niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase,
- b. de eerste of de tweede fase: indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend

De beschikkingen waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase worden, als deze in werking zijn getreden, tezamen aangemerkt als een omgevingsvergunning.

### **Coördinatie en aanhouding**

Coördinatie en aanhouding is op deze aanvraag niet van toepassing

### **Opschorten wettelijke beslistermijn**

Op verzoek van de aanvrager hebben wij de termijn om op de aanvraag te besluiten met 6 maanden opgeschort.

### **Zienswijzen**

Vanaf donderdag 9 augustus 2018 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.

### **Inwerkingtreding gefaseerde vergunning (artikel 6.3 Wabo)**

De beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase treden op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste dag waarop de afzonderlijke beschikkingen met toepassing van de artikelen 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

### 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 fase 2 onderdeel bouwen;
- ontheffing Wet natuurbescherming;
- omgevingsvergunning op grond van de Algemene plaatselijke verordening (APV) voor het maken of wijzigen van een uitweg;
- sloopmelding: als er bij sloopwerkzaamheden naar verwachting meer dan 10 m<sup>3</sup> slooppafval of asbesthoudend slooppafval vrijkomt moet u minimaal 4 weken voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen (paragraaf 1.7 Bouwbesluit);
- melding brandveilig gebruik; (paragraaf 1.5 Bouwbesluit);
- 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".

Overeenkomstig het besluit van Burgemeester en Wethouders van Terneuzen, namens dezen,

teamleider Vergunningen en Handhaving,

ing. P.A.F. (Peter) Belfroid

#### Bouwkosten (ex. BTW):

|                           |   |              |
|---------------------------|---|--------------|
| Opgegeven                 | € | 2.300.000,00 |
| Vastgesteld               | € | 2.300.000,00 |
| <b>Totaal legesbedrag</b> | € | <b>,00</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 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'.

| Naam bijlage                           | toelichting                                   | Datum ingediend | Status    |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------|
| 120-OLO-03-20171222_PDF                | doorsnede                                     | 22-12-2017      | besluit   |
| 120-OLO-02-20171222_PDF                | plattegrond begane grond en eerste verdieping | 22-12-2017      | besluit   |
| 120-OLO-01-20171222_PDF                | plattegrond souterrain en situatie            | 22-12-2017      | besluit   |
| 120-OLO-04-20171222_PDF                | gevelaanzichten                               | 22-12-2017      | besluit   |
| ruimtelijke_onderbouwing_aangepast_pdf | ruimtelijke onderbouwing                      | 9-7-2018        | vervallen |
| def_RO_Nieuwstraat_6_tm_18_Tnz_pdf     | ruimtelijke onderbouwing                      | 26-10-2018      | besluit   |

### Bijlagen:

De volgende bijlage hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan Stichting Clavis voor het project het bouwen van 10 duplex appartementen op een plint met kantoren, spreekkamers en dagbestedingsruimtes op het adres Nieuwstraat 6 t/m 18a in Terneuzen.



## Bijlage 1

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 gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum';
- de gronden de bestemming 'gemengd', 'waarde archeologie 2, 'wonen' en gebiedsaanduiding geluidszone – industrie 1 hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor 'omschrijving mogelijkheden';
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming 'gemengd', omdat de bouwvlakdiepte aan de achterzijde van het bouwvlak en de toegestane bouwhoogte buiten het bouwvlak wordt overschreden en verder de maximaal toelaatbare bouwhoogte binnen het bouwvlak wordt overschreden ter plaatse van Nieuwstraat 18;
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming 'waarde archeologie 2, omdat de maximaal toelaatbare verstoringsoppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en maximaal toelaatbare verstoringsdiepte van 0,5 meter worden overschreden;
- in artikel 2.12 eerste lid, onder a 3° Wabo is bepaald dat, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- een goede ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt van het besluit en de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a 3° Wabo, omgevingsvergunning kan worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan;

### 2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- geen