



zaaknummer : Z2023-00001591
OLO – nummer : 8166631
contactpersoon : V. Rocha da Fonseca
telefoon :
e-mail :
verzonden :

17 DEC. 2024

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van My Way Real Estate BV, namens deze vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] voor het transformeren/ verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een appartementengebouw van 16 appartementen en het bouwen van 16 garageboxen op de locatie Kanaalpolderweg 2b-2h, 2k, 2m, 2n, 2p, 2r-2v en 2G1-2G16 (SAS00-S-5) in Philippine. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001591.

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 vast te stellen de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik "voor het transformeren/ verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een appartementengebouw van 16 appartementen" als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.OMGPHP09-VG01 Met bijbehorende bestanden.

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

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

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

- Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening;
- Bouwen (nieuw).

Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op het transformeren/ verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een appartementengebouw van 16 appartementen en het bouwen van 16 garageboxen.

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 Ministeriële 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 8 april 2024 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 juli 2024. 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.

Advies

Verplichte adviezen zijn op deze aanvraag niet van toepassing.

Coördinatie en aanhouding

Coördinatie en aanhouding is op deze aanvraag niet van toepassing.

Wet natuurbescherming

De aanvrager heeft voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Dit betekent dat de aangevraagde activiteit niet getoetst moet worden aan de Natuurbeschermingswet en er geen sprake is van verplichte 'aanhaking' bij de omgevingsvergunning.

Verlengen wettelijke beslistermijn

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

Zienswijzen

Vanaf 12 september 2024 heeft gedurende zes 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 wel gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijze is gegrond en heeft geleid tot het opnemen van een voorschrift in de omgevingsvergunning.

Bodem

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een bodemverontreiniging. Plaatselijk is de bovengrond sterk verontreinigd met lood, koper en zink. Een saneringsplicht is niet aan de orde aangezien de verontreiniging minder is dan 25 m3. Als u ervoor kiest om de bodemkwaliteit te verbeteren dan moet u een melding sanering doen. Gaat u graven in de bodem, bijvoorbeeld om de fundering uit te graven, dan geldt een meldings- en of informatieplicht. Deze plicht geldt altijd als u graaft in de vervuilde grond. Graaft u niet in de verontreinigde grond dan geldt de plicht enkel als de omvang van de ontgraving groter is dan 25 m3.

U doet vier weken voorafgaand aan de sanerings- en/of graafwerkzaamheden melding bij het Omgevingsloket.

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:

- sloopmelding: als er bij sloopwerkzaamheden naar verwachting meer dan 10 m³ sloopafval of asbesthoudend sloopafval vrijkomt moet u minimaal vier weken voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen;
- omgevingsvergunning van Waterschap Scheldestromen voor het lozen van het hemelwater op de sloot, voor het aanpassen van de bestrating en het aanbrengen van de loswal. Wij verzoeken u om dit af te stemmen met de heer B. Wielart op telefoonnummer 088-2461000.

Met vriendelijke groet,

namens Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,

teamleider Vergunningen en Handhaving,

ing. S.P.K. (Shiona) vierbergen

Bouwkosten (exclusief BTW):

Opgegeven

€

Vastgesteld

€

Bouwactiviteiten

€

Buitenplanse afwijking

€

Totaal legesbedrag

€

**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.

Titel	Datum	Status
BRANDVEILIGHEID & ROOKPRODUCTIE MATERIALEN	1 juli 2024	Besluit
Checklist Veilig onderhoud	1 juli 2024	Besluit
D00-00 - Situatie	1 juli 2024	Besluit
D00-01 - Terrein + terreinriolering	1 juli 2024	Besluit
D00-02 - Situatie BESTAAND	1 juli 2024	Besluit
D00-03 - Veiligheidsplan - bouwplaatsinrichting, verkeers en aan- & afvoerroutes	1 juli 2024	Besluit
D40-00 - Principedetails	1 juli 2024	Besluit
rapportage constructieve uitgangspunten 2022-006_RAP_1	1 juli 2024	Besluit
18-208 Ruimtelijke Onderbouwing Kanaalpolderweg 2 - versie 240322	1 juli 2024	Besluit
BLVC-plan	1 juli 2024	Besluit
advies 16 appartementen Kanaalpolderweg Philippine	18 april 2024	Besluit
Advies Brandveiligheid (akkoord onder voorwaarden)	15 april 2024	Besluit
Ruimtelijke Onderbouwing	9 april 2024	Besluit
rapportage brandveiligheid	18 december 2023	Besluit
Kleur- en materiaal lijst pdf	18 december 2023	Besluit
tekeningen brandveiligheid	18 december 2023	Besluit
Aanvraagdocument	18 december 2023	Besluit
Rap_BENG-berekening_V1_0_14-12-2023_pdf	18 december 2023	Besluit
milieuprestatieberekening_V1	18 december 2023	Besluit
positie palen met vleermuiskasten pdf	18 december 2023	Besluit
energielabels_2023-12-14_167222_pdf	18 december 2023	Besluit
Bouwbesluittoetsing_V1_1_28-06-2023_pdf	18 december 2023	Besluit
D90-00 - 3D_views_pdf	18 december 2023	Besluit
D12-06 - Appartement_type_F_pdf	18 december 2023	Besluit
rtement_type_E_principe_installaties_pdf	18 december 2023	Besluit
D12-01 - Appartement_type_A_pdf	18 december 2023	Besluit
D10-03 - Plattegrond_2e verdieping_pdf	18 december 2023	Besluit
D20-00 - Gevels_pdf	18 december 2023	Besluit
D10-01 - Plattegrond_begane grond_pdf	18 december 2023	Besluit
D40-00 - Principedetails_pdf	18 december 2023	Besluit
D11-00 - Middenzone_tbv_installaties_pdf	18 december 2023	Besluit
D12-00 - Overzicht_appartement_typen_pdf	18 december 2023	Besluit
rtement_type_A_principe_installaties_pdf	18 december 2023	Besluit
D12-04 - Appartement_type_D_pdf	18 december 2023	Besluit
keningen_nieuwe_toestand_constructie_pdf	18 december 2023	Besluit
quickscan_kanaalpolderweg_pdf	18 december 2023	Besluit
ningen_bestaande_toestand_bouwkundig_pdf	18 december 2023	Besluit
D14-00 - Garageboxen_pdf	18 december 2023	Besluit
D12-02 - Appartement_type_B_pdf	18 december 2023	Besluit
D10-04 - Plattegrond_dak_pdf	18 december 2023	Besluit
D00-01 - Terrein en terreinriolering_pdf	18 december 2023	Besluit
D10-00 - Plattegrond_kelder_pdf	18 december 2023	Besluit
D12-05 - Appartement_type_E_pdf	18 december 2023	Besluit
D12-03 - Appartement_type_C_pdf	18 december 2023	Besluit
D30-00 - Doorsneden_pdf	18 december 2023	Besluit
D10-02 - Plattegrond_1e verdieping_pdf	18 december 2023	Besluit

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan voor het transformeren/ verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een appartementengebouw van 16 appartementen en het bouwen van 16 garageboxen op de locatie Kanaalpolderweg 2^B-2^H, 2^K, 2^M, 2^N, 2^P, 2^R-2^V en 2^{G1}-2^{G16} (SAS00-S-5) in Philippine.

Inhoudsopgave bijlagen

bladzijde

Bijlage 1 bouwen (artikel 2.1.1a Wabo).....	7
Bijlage 2 afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1.1c Wabo).....	12

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 een bouwwerk met een woonfunctie
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de "Verordening fysieke leefomgeving Terneuzen";
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan "Terneuzen Philippine";
- de gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor:
 - a. *gebouwen ten behoeve van:*
 - 1. *ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2): lokale bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
 - alsmede voor:*
 - b. *uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)bg: tevens voor een bouwbedrijf, voorzover het bedrijf genoemd onder b voorkomt in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat hier geen bedrijfswoning is toegestaan;*
 - c. *uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)c: tevens voor een constructiebedrijf, voorzover het bedrijf genoemd onder c voorkomt in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
 - d. *uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)a: tevens voor aannemers, voorzover de bedrijven genoemd onder d. voorkomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
 - e. *uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)o: voor opslag, voorzover de bedrijven genoemd onder e. voorkomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
 - f. *bedrijfswoningen;*
 - alsmede voor:*
 - g. *aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;*
 - met de daarbijbehorende:*
 - h. *tuinen, erven en terreinen;*
 - i. *waterlopen en waterpartijen;*
 - j. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*
 - met dien verstande dat:*
 - k. *met betrekking tot lokale bedrijven geldt:*
 - 1. *de oppervlakte van een bouwperceel mag ten hoogste 5.000 m² bedragen;*
 - 2. *groothandels-, transport-, en distributiebedrijven niet zijn toegestaan;*
 - l. *bevi-inrichtingen, geluidsproducerende inrichtingen, zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven, met uitzondering van de detailhandelsbedrijven genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, en horecabedrijven niet zijn toegestaan.*
- de aanvraag in strijd is met artikel 10.1 van de in het bestemmingsplan omdat de voorgestelde woningen en garageboxen niet ten behoeve van de genoemde bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' worden gebouwd

- de activiteit geen gevolgen heeft voor beschermde soorten en Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming;
- het bouwwerk is gelegen in een gebied waar een welstandsrepressief beleid wordt gevoerd waardoor een preventieve toetsing van de aanvraag aan redelijke eisen van welstand niet is toegestaan.

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 en van de beëindiging van de werkzaamheden kunt u melden via het omgevingsloket met een informatieplicht start bouw/bouw gereed;
- Het tijdstip van aanvang van het storten van beton, het uitvoeren van heiwerkzaamheden, het plaatsen van vloeren en andere 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 -> status bouw of sloop doorgeven;
- 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 Verordening fysieke leefomgeving Terneuzen tenzij de vergunning het bouwen in afwijking van Bouwbesluit en Verordening fysieke leefomgeving Terneuzen uitdrukkelijk toestaat;
- We verzoeken u aanvullende gegevens, drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden, in te dienen via het Omgevingsloket DSO.

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.

Dit voorschrift is niet van toepassing op de constructieve gegevens die tijdens de vergunningprocedure zijn gecontroleerd en akkoord bevonden. U kunt dit controleren door de tabel onder het kopje 'documenten die deel uit maken van de vergunning' te raadplegen.

Brandveiligheid:

In het kader van Brandveiligheid:

Artikel 2.68. Buitenoppervlak

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Toe te passen gevelbekleding niet bekend. Productcertificaten en montagevoorschriften moeten worden overlegd.

Brandklasse B geldt hier voor de gehele constructie.

Artikel 2.84. Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag

Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw.

Bij de garageboxen is geen aandacht geschonken aan brandveiligheid. Er zijn geen bouwkundige details toegevoegd. Ten opzichte van de perceelsgrens moet een minimale WBDBO worden gerealiseerd van 30 minuten.

Artikel 2.94b. Weerstand tegen rookdoorgang: beschermd subbrandcompartiment

De weerstand tegen rookdoorgang van een beschermd subbrand-compartiment naar een besloten ruimte waardoor een beschermde of extra beschermde vluchtroute voert is R200, bepaald volgens NEN 6075.

Aangehouden moet worden dat hieraan wordt voldaan.

Artikel 6.30. Bluswatervoorziening

Een bouwwerk heeft een toereikende bluswatervoorziening.

Bluswater is niet in de buurt aanwezig. Wij stellen voor om bij de ingang van het terrein een brandkraan aan te laten leggen op de bestaande waterleiding welke in de Kanaalpolderweg ligt.

Artikel 6.38. Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

Bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zijn zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.

Opstelplaatsen voor de brandweer zijn niet op de tekeningen aangegeven. Situatietekening is te onduidelijk om te bepalen wat voor delen van het terrein zijn verhard. Het volledige achter dakvlak is beoogd te worden voorzien door PV-panelen. Deze liggen over de brandcompartimentscheiding heen. Bij een brand in deze PV-panelen zijn deze voor de brandweer niet bereikbaar.

Een rijloper aan de voor of achterzijde met opstelplaatsen voor een redvoertuig moet duidelijk worden aangegeven.

Gezondheid:

U overlegt installatietekeningen van de volgende onderdelen:

- 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.

Bouwveiligheid:

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden treft u maatregelen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Uitvoering:

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden voert u uit op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden overschrijdt u de in de in tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet.

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, maakt u bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik van de best beschikbare stille technieken.

Installatiechecklist veilig onderhoud:

U overlegt gegevens en bescheiden over gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen ten behoeve van veilig onderhoud middels de Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.

Waterschap Scheldestromen:

Er moet een duidelijk verschil zijn tussen de doorgaande weg en de toegangsweg naar de nieuwe woningen. Dit is belangrijk zodat nieuwe gebruikers van de weg en het fietspad weten dat ze voorrang hebben en zodat bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen weten dat ze voorrang moeten verlenen. Dit en de transporten voor de bouwwerkzaamheden moeten afgestemd worden met de opzichter van het waterschap, de heer T. de Ridder, telefoonnummer 088-2461000.

Privacy:

Om de privacy van de eigenaren van aangrenzende percelen te beschermen zijn ramen of andere lichtopeningen die zich in de garageboxen binnen een afstand van 2 meter tot de perceelgrens bevinden niet toegestaan. Tenzij deze ondoorzichtig en niet beweegbaar worden uitgevoerd.

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 gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan "Terneuzen Philippine";
 - de gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' hebben;
 - deze gronden zijn bestemd voor;
 - a. *gebouwen ten behoeve van:*
 - 1. *ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2): lokale bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
- alsmede voor:*
- b. *uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)bg: tevens voor een bouwbedrijf, voorzover het bedrijf genoemd onder b voorkomt in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat hier geen bedrijfswoning is toegestaan;*
 - c. *uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)c: tevens voor een constructiebedrijf, voorzover het bedrijf genoemd onder c voorkomt in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
 - d. *uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)a: tevens voor aannemers, voorzover de bedrijven genoemd onder d. voorkomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
 - e. *uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing B(2)o: voor opslag, voorzover de bedrijven genoemd onder e. voorkomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
 - f. *bedrijfswoningen;*
- alsmede voor:*
- g. *aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;*
- met de daar bijbehorende:*
- h. *tuinen, erven en terreinen;*
 - i. *waterlopen en waterpartijen;*
 - j. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*
- met dien verstande dat:*
- k. *met betrekking tot lokale bedrijven geldt:*
 - 1. *de oppervlakte van een bouwperceel mag ten hoogste 5.000 m² bedragen;*
 - 2. *groothandels-, transport-, en distributiebedrijven niet zijn toegestaan;*
 - l. *bevi-inrichtingen, geluidsproducerende inrichtingen, zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven, met uitzondering van de detailhandelsbedrijven genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, en horecabedrijven niet zijn toegestaan.*

- de aanvraag in strijd is met artikel 10.1 van de in het bestemmingsplan omdat de voorgestelde woningen en garageboxen niet ten behoeve van de genoemde bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' worden gebouwd;
- de activiteit geen gevolgen heeft voor beschermde soorten en Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming;
- 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