

BEKENDMAKING BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING – AFWIJKEN VAN BESTEMMINGSPLAN PHILIPPINE

Philipsplein 3 t/m 3s Philippine

Burgemeester en wethouders van Terneuzen maken op grond van artikel 3.12 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht bekend dat zij een omgevingsvergunning hebben vastgesteld voor:

- het afwijkend gebruik van het bestemmingsplan 'Philippine' op het adres Philipsplein 3 t/m 3s Philippine (NL.IMRO.0715.OMGPHP11-VG01)

Het gaat om het bouwen van een luxe Boutique Hotel met 20 kamers voor de recreatieve- en zakelijke hotelmarkt. De vergunning hebben wij op 24 oktober 2023 verleend.

Inzien omgevingsvergunning

De vastgestelde omgevingsvergunning is te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op https://www.terneuzen.nl/Inwoners_Terneuzen/Bouwen/Bestemmingsplannen/Bestemmingsplannen. U kunt de omgevingsvergunning vanaf donderdag 26 oktober 2023 tot en met woensdag 6 december 2023 ook digitaal inzien op een openbare computer in de publiekshal van het stadhuis in Terneuzen. Deze zaak is bekend onder zaaknummer W-AOV230101. Voor het digitaal inzien van de stukken is geen afspraak nodig. Voor meer inlichtingen kunt u contact opnemen met mw. J. van Hoeve – van Esbroeck van het team planvorming, telefoon 14 0115 (vanuit het buitenland 0031 115 455 000).

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden ingesteld. Beroep instellen kan door het indienen van een beroepschrift bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90110, 4800 RA Breda.

In het beroepschrift motiveert u waarom u beroep instelt. Verder moet u de naam van het bestreden besluit noemen. Het beroepschrift moet u ondertekenen. Ook moet u uw naam en adres en de datum van uw brief aangeven.

Niet iedereen mag beroep instellen. U mag alleen beroep instellen:

- als u direct te maken krijgt met de gevolgen van dit besluit (een belanghebbende bent), of
- als u geen belanghebbende bent maar wel op tijd een reactie heeft gegeven (zienswijze) op het ontwerp van het besluit.

Het besluit blijft gelden tot de Rechtbank beslist op het beroepschrift. Als onverwijlde spoed dit vereist, kunnen belanghebbenden ook een voorlopige voorziening vragen. Een voorlopige voorziening stuurt u aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Als u dit doet, moet u ook een beroepschrift indienen.

Bij het indienen van een beroepschrift of voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Terneuzen, 25 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Terneuzen,

De burgemeester, H.J.A. (Erik) van Merrienboer

De gemeentesecretaris, S.I.L. (Steven) de Waal

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

zaaknummer : W-AOV230101 / 00323478
OLO – nr : 7633259
contactpersoon :
tel. :
e-mail :
verzonden :

24 OKT. 2023

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 6 maart 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED], namens deze vertegenwoordigd door [REDACTED] voor het realiseren van een appartementenhotel op de locatie Philipsplein 3 t/m 3^S in Philippine (Philippine C 2312). De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-AOV230101.

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 als vervat in het GLM-bestand (NL.IMRO.0715.OMGPHP11-ON01 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:

- Bouwen (nieuw)
- In- of uitrit;
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan
- Brandveilig gebruiken

Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op het bouwen van een appartementenhotel.

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.
- artikel 2.13 Wabo: 'brandveiligheid'
- artikel 2.18 Wabo: 'in verordening aangewezen activiteiten'

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

Vermoeden ernstige bodemverontreiniging

Wij hebben op basis van het onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 8, vierde lid, onderdeel c Woningwet een redelijk vermoeden dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. In verband hiermee verwijzen we u naar het hoofdstuk over 'inwerkingtreding' in deze vergunning.

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 augustus 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 10 oktober 2023. 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.

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 5 april 2023. 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.

Coördinatie en aanhouding

Aanhouden in geval van 'bouwen' en/of 'aanleggen'

Aangezien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk en voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht vóór de dag van de ontvangst van de aanvraag:

- een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;

hebben wij de aanvraag om de omgevingsvergunning aan op grond van artikel 3.3 Wabo aangehouden.

Coördinatieregeling WRO en WABO

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2014 besloten om in bepaalde gevallen in te stemmen met de toepassing van de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag voor dit project is een geval dat voor de coördinatieregeling in aanmerking komt.

Dit coördinatiebesluit omvat de besluitvorming over het voor dit project op te stellen bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk en het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Terneuzen Philippine' is op basis van deze aanvraag gelijktijdig het ontwerpbestemmingsplan 'Philipsplein 3 Philippine' in procedure gebracht.

Deze omgevingsvergunning maakt onderdeel uit van de gecoördineerde besluitvorming als bedoeld in paragraaf 3.6.1. van de Wro. Dit betekent dat de voorbereiding en de bekendmaking van de gecoördineerde besluiten met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de bijzondere regels als bedoeld in artikel 3.30, 3.31 en 3.32 van de Wro plaatsvinden.

Wet natuurbescherming

In de aanvraag is een quickscan naar de natuurwaarden in de omgeving opgenomen waaruit blijkt dat de activiteit geen gevolgen heeft voor beschermde soorten en Natura 2000-gebieden als rekening wordt gehouden met de in de quickscan aangegeven maatregelen. Dit betekent verder dat aan het betreffende bevoegd gezag geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden aangevraagd.

Ter inzagelegging

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken na de datum van terinzagelegging digitaal worden ingezien aan de publieksbalie. U dient hiervoor een afspraak te maken met het team Vergunningen & Handhaving, via telefoonnummer 14 0115.

Tijdens eerder genoemde periode kon eenieder eventuele zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit schriftelijk of mondeling inbrengen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen, Postbus 35, 4530 AA Terneuzen. In deze periode konden mondelinge zienswijzen worden ingebracht bij de heer P. Gorter of mevrouw S. Tadros, via telefoonnummer 14 0115.

Zienswijzen

Vanaf 17 augustus 2023 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 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.

Gelijktijdige inwerkingtreding (coördinatie bij ernstige bodemverontreiniging)

Wij hebben op basis van het onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 8, vierde lid, onderdeel c Woningwet een redelijk vermoeden dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

De aangevraagde activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a (bouwen), betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 8, derde lid van de Woningwet. Onverminderd artikel 6.1 Wabo treedt de omgevingsvergunning voor deze activiteit niet eerder in werking dan nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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 (paragraaf 1.7 Bouwbesluit);
- melding activiteitenbesluit (milieu): U kunt de melding doen via de website www.aimonline.nl;
- 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".
- Vanwege de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Terneuzen 2022' dient voor het nieuwe dakvlak (van 365 m²) waterberging op eigen terrein te worden aangelegd.

Met vriendelijke groet,

namens Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,

teamleider Vergunningen en Handhaving,

ba.

ing.

Bouwkosten (ex. BTW):

Opgegeven

Vastgesteld

€

€

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 en zijn beschikbaar via het OmgevingsLoket Online onder de knop 'Bijlagen'.

Naam bijlage	Datum	Status
30155-constructiegegevens_03-03-2023_pdf	2023-03-06	Definitief
B2_Philipsplein_2023-03-02_pdf	2023-03-06	Definitief
informatieboekje_pdf	2023-03-06	Definitief
_ -_Rap__BENG-berekening_V1_0_concept_pdf	2023-03-06	Definitief
_Bouwbesluittoetsing_V1_0_06-03-2023_pdf	2023-03-06	Definitief
_ -_Rap__Brandveiligheid_V1_0_concept_pdf	2023-03-06	Definitief
-_Rap__Brandoverslag_V1_0_08-03-2023_pdf	2023-03-09	Definitief
Rap__Brandveiligheid_V1_0_08-03-2023_pdf	2023-03-09	Definitief
072_RO_C02_Philipsplein_3_Philippine_pdf	2023-06-13	Definitief
72_RO_ON01_Philipsplein_3_Philippine_pdf	2023-08-14	Definitief
bouw_20_app_Philippine_dd_30-1-2023_pdf	2023-08-14	Definitief
230155-DO-C-01_2023-07-06_pdf	2023-08-14	Definitief
230155-DO-C-02_2023-07-06_pdf	2023-08-14	Definitief
230155-DO-C-03_2023-07-06_pdf	2023-08-14	Definitief
B1_Philipsplein-2023-08-14_pdf	2023-08-14	Definitief
AR826_Philippine_Philipsplein_2-3_Cr_pdf	2023-09-07	Definitief
ofberekening_Philipsplein_3_compleet_pdf	2023-10-10	Definitief

Bijlagen:

De volgende bijlagen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan **[REDACTED]** te **[REDACTED]**, namens deze vertegenwoordigd door de **[REDACTED]** voor het realiseren van een appartementenhotel op de locatie Philipsplein 3 t/m 3^s in Philippine (Philippine C 2312).

Inhoudsopgave bijlagen

bladzijde

Bijlage 1 bouwen (artikel 2.1.1a Wabo).....	8
Bijlage 2 afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1.1c Wabo).....	13
Bijlage 3 brandveilig gebruik (artikel 2.1.1d Wabo).....	15
Bijlage 4 een uitweg maken (artikel 2.2.1e Wabo).....	16

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 logiesfunctie;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke *'Verordening fysieke leefomgeving Terneuzen'*;
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan *'Terneuzen Philippine'*;
- de gronden de bestemming *'Centrumdoeleinden'* hebben;
- de op de plankaart voor *'Centrumdoeleinden (C)'* aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. *woonhuizen;*
 - b. *gebouwen ten behoeve van:*
 - 1. *detailhandel;*
 - 2. *horeca voorzover die voorkomt in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, alsmede ter plaatse van de nadere aanwijzing (2): tevens voor horeca voorzover die voorkomt in categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten;*
 - 3. *dienstverlening;*
 - 4. *kantoren met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;*
 - 5. *maatschappelijke voorzieningen; op de begane grond, met dien verstande dat uitsluitend in geval van een hotel meerdere bouwlagen ten behoeve van dat hotel zijn toegestaan;*
 - c. *met de daarbij behorende:*
 - c. *tuinen, erven en terreinen;*
 - d. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming *'Centrumdoeleinden'*, omdat ter plaatse een bouwhoogte van 6 meter is toegestaan. Het plan betreft een bouwhoogte van 10,125 meter. Binnen bestemming *'Centrumdoeleinden'* zijn horeca bedrijven binnen categorie 1a en 1b conform de bijlage *'Staat van Horeca-bedrijven'* behorende tot bestemmingsplan *'Philippine'*, direct toegestaan tot een bedrijfsoppervlakte van 250 m² (onder 1c). Het plan heeft een bedrijfsoppervlakte van 994 m².
- de aanvraag is in strijd met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming *'Bedrijfsdoeleinden'*, omdat een (klein) gedeelte van het hotel is gesitueerd binnen de bestemming *'Bedrijfsdoeleinden'*, het realiseren van een hotel is strijdig met deze bestemming vanwege overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 6 meter.
- 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, 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
<<http://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 Verordening fysieke leefomgeving Terneuzentenzij de vergunning het bouwen in afwijking van Bouwbesluit en Verordening fysieke leefomgeving Terneuzenuitdrukkelijk 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 omgevingsvergunning@terneuzen.nl
<<mailto:omgevingsvergunning@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.

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:

U overlegt de volgende gegevens:

- een programma van eisen van de brandmeldinstallatie;
- een programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
- een installatietekening van de projectering van de vluchtrouteaanduidingen;
- een installatietekening van de projectering van de noodverlichting;
- een installatietekening van het rookbeheersingssysteem;
- een installatietekening met projectering van brandslanghaspels en pompinstallatie;
- een programma van eisen van de automatische brandblusinstallatie;

Afdeling 2.2 Sterkte bij brand

Sterkte bij brand blijkt niet uit de overlegde documenten. Wering op bezwijken minimaal 90 minuten.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Brandcompartimentering is niet overgenomen op de bouwkundige tekeningen, dit dient alsnog te gebeuren.

Afdeling 2.11 Verdere beperking van uitbreiding van brand

Brandwerendheid ramen niet op de bouwkundige tekeningen weergegeven, dit dient alsnog op tekeningen aangegeven te worden.

Afdeling 2.8 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Certificaten van toe te passen bouwmaterialen moeten worden overlegd. (brandklasse en rookklasse)

RA en R200 aangeven op de tekeningen.

Dak moet als niet-brandgevaarlijk dak zijn uitgevoerd. Dit moet worden aangetoond.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Programma van eisen van de brandmeldinstallatie moet ter beoordeling worden overlegd.

Afdeling 6.7 Bestrijden van brand

Aangetoond moet worden dat elk deel van het pand met de brandslanghaspel bereikt kan worden. Aangegeven lengte van 20 meter onvoldoende.

Afdeling 6.10 Bereikbaarheid voor hulpdiensten

Brandweeringang moet op tekening worden aangegeven.

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;

Verordening fysieke leefomgeving Terneuzen:

U overlegt een bodemonderzoek, conform NEN 5740, na sloop van het bestaande gebouw;

Archeologie

In het rapport wordt geconcludeerd dat naar verwachting de aanwezige opgebrachte lagen ten minste deels vergraven zijn in grote delen van het plangebied. Binnen de kaders van de huidige werkzaamheden en de daarbij behorende bodemverstoringen worden de gevolgen voor het mogelijk aanwezige bodemarchief aanvaardbaar geacht, waardoor archeologisch vervolgonderzoek nu niet aan de orde is, maar wel dat naast deze werkzaamheden de verwachtingen uit het BO aangehouden dienen te worden.

Wanneer er toch constructies in verband worden aangetroffen zal het Plan van Aanpak realisatievondsten in werking treden.

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 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.

Milieuprestatie gebouwen:

U overlegt gegevens en bescheiden over de milieubelasting van het gebouw door de toe te passen materialen, bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken 1-11-2011;

Installatiechecklist veilig onderhoud:

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

Verbod aansluiting gasnetwerk:

Vanwege de wijziging van de gaswet is het met ingang van 1 juli 2018 niet meer verplicht om een bouwwerk dat moet voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit aan te sluiten op het gasnetwerk. Omdat de netbeheerder alleen wettelijk verplichte taken mag uitvoeren is het vanaf die datum niet meer toegestaan nieuwe bouwwerken aan te sluiten op het gasnetwerk. Dit is geregeld in artikel 6.10, lid 2 Bouwbesluit in verbinding met artikel 10, lid 6, onderdeel a en artikel 10, lid 7 van de Gaswet. Deze wijziging is ook van toepassing op deze aanvraag.

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 '*Centrumdoeleinden*' hebben;
- de op de plankaart voor centrumdoeleinden (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. *woonhuizen*;
 - b. *gebouwen ten behoeve van*:
 - 1. *detailhandel*;
 - 2. *horeca voorzover die voorkomt in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, alsmede ter plaatse van de nadere aanwijzing (2): tevens voor horeca voorzover die voorkomt in categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten*;
 - 3. *dienstverlening*;
 - 4. *kantoren met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²*;
 - 5. *maatschappelijke voorzieningen; op de begane grond, met dien verstande dat uitsluitend in geval van een hotel meerdere bouwlagen ten behoeve van dat hotel zijn toegestaan*;
 - c. *met de daarbij behorende*:
 - c. *tuinen, erven en terreinen*;
 - d. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*.
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming '*Centrumdoeleinden*', omdat ter plaatse een bouwhoogte van 6 meter is toegestaan. Het plan betreft een bouwhoogte van 10,125 meter. Binnen bestemming '*Centrumdoeleinden*' zijn horeca bedrijven binnen categorie 1a en 1b conform de bijlage 'Staat van Horeca-bedrijven' behorende tot bestemmingsplan '*Philippine*', direct toegestaan tot een bedrijfsoppervlakte van 250 m² (onder 1c). Het plan heeft een bedrijfsoppervlakte van 994 m².
- de aanvraag is in strijd met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming '*Bedrijfsdoeleinden*', omdat een (klein) gedeelte van het hotel is gesitueerd binnen de bestemming '*Bedrijfsdoeleinden*', het realiseren van een hotel is strijdig met deze bestemming vanwege overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 6 meter.
- 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

Bijlage 3

artikel 2.1, eerste lid, onder d Wabo: 'Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen'

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvrager bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf verschaft aan meer dan TIEN personen;
- de aanvraag terecht is gedaan;
- het totaal aantal aanwezige personen in het gebouw 100 bedraagt;
- de Veiligheidsregio Zeeland positief advies heeft uitgebracht over de aanvraag waarbij is uitgegaan van het in de aanvraag opgegeven aantal personen;
- de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik in voldoende mate verzekerd is;
- er geen weigeringsgronden aanwezig zijn;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- als het gebouw, het gebruik of het aantal personen wijzigt, vraagt u dit vooraf aan middels een nieuwe aanvraag;
- het gebruik van het gebouw voldoet steeds aan de gebruiksbepalingen die zijn opgenomen in het de hoofdstukken 2, 6 en 7 van het Bouwbesluit en paragraaf 2.1 van de Regeling Bouwbesluit.

Bijlage 4

artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo: 'een uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen'

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag gaat over het veranderen/maken van een uitweg;
- de aanvraag ook inhoudt dat u verzoekt tot een verlaging van het trottoir en/of het verwijderen/verplaatsen van bomen en/of het verplaatsen van een lichtmast;
- de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten genoemd in artikel 7.3 van de Regeling Omgevingsrecht;
- de aanvraag tot het maken of veranderen van de uitweg geweigerd kan worden als:
 - a. daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
 - b. dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
 - d. er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
- de activiteit geen gevolgen heeft voor beschermde soorten en Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming;
- er geen weigeringsgronden aanwezig zijn;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. De gemeente legt de trottoirverlaging op gemeentegrond aan. De aanleg van de aansluitende gedeeltes op uw eigen perceel voert u zelf uit;
- b. U verzoekt tijdig aan team Stadsservice de trottoirverlaging op het gedeelte in gemeentegrond aan te leggen. Contactpersoon bij team Stadsservice is [REDACTED]
[REDACTED] Wij gaan over tot het uitvoeren van deze werkzaamheden als u de vergoeding genoemd onder punt d. heeft betaald;
- c. U of uw rechtverkrijgende neemt alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen om te voorkomen dat de gemeente of derden schade lijden als gevolg van het maken van deze uitweg;
- d. voor de in gemeentegrond uit te voeren werkzaamheden bent u een vergoeding verschuldigd van € 605,00 inclusief BTW. U ontvangt hiervan een afzonderlijke nota;