



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-AOV220389 / 00306809
OLO-nummer : 7168163
contactpersoon : de heer M. de Jong
telefoon : +31 (0)6 2389 1535
e-mail : m.dejong@terneuzen.nl
verzonden :

- 9 MEI 2023

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 1 augustus 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor het bouwen van 9 woningen op de locatie Alexanderstraat 1 t/m 7 (oneven) en Frisostraat 4 t/m 12 (even) in Sas van Gent. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-AOV220389.

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 "het bouwen van 9 woningen" als vervat in het GLM-bestand (NL.IMRO.0715.OMGSVG12-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 huisnummertoekenning 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 activiteit(en):

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op het bouwen van 9 woningen.

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 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. 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 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 19 oktober 2022. 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.

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.

Zienswijzen

Vanaf 16 maart 2023 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:

- 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,



Bouwkosten (ex. BTW):

Opgegeven	€	1.350.000,00
Vastgesteld	€	1.502.800,00
Totaal legesbedrag	€	34.315,00

Beroepsclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Dit moet u doen binnen zes weken na de datum van verzending van dit schrijven. In het kader hiervan kunt u ook een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening richten tot de voorzieningenrechter van de Rechtbank. 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 omgevingsvergunning.

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	Bestandsnaam	Werkzaamheden	Typevergunning	Datum ingediend	Status
01_v1_0_Alexanderstaat - Frisostraat.pdf	221470_AdB_RAP_0001_v1.0 Alexanderstaat - Frisostraat.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_400.pdf	21088_AOV_400.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_500.pdf	21088_AOV_500.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_001.pdf	21088_AOV_001.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen, Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Vervallen
21088_AOV_160.pdf	21088_AOV_160.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_161.pdf	21088_AOV_161.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking

Naam bijlage	Bestandsnaam	Werkzaamheden	Typevergunning	Datum ingediend	Status
21088_AOV_162_pdf	21088_AOV_162.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_163_pdf	21088_AOV_163.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_164_pdf	21088_AOV_164.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_170_pdf	21088_AOV_170.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_171_pdf	21088_AOV_171.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_172_pdf	21088_AOV_172.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_173_pdf	21088_AOV_173.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_174_pdf	21088_AOV_174.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_260_pdf	21088_AOV_260.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Vervallen
21088_AOV_270_pdf	21088_AOV_270.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Vervallen
21088_AOV_360_pdf	21088_AOV_360.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_370_pdf	21088_AOV_370.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
21088_AOV_001_2022-11-29_pdf	21088_AOV_001_2022-11-29.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-11-29	Beschikking
21088_AOV_260_revA_20221208_pdf	21088_AOV_260 revA 20221208.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-12-09	Beschikking
21088_AOV_270_revA_20221208_pdf	21088_AOV_270 revA 20221208.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-12-09	Beschikking
an_Gent_bouwnummer_1_tm_9_2022-12-05_pdf	unic3_9 won. Sas van Gent_bouwnummer 1 tm 9_2022-12-05.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-12-05	Beschikking
BENG-berekening_Sas_van_Gent_pdf	BENG-berekening Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Vervallen
bergingen_pdf	bergingen.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
daglichtberekening_Sas_van_Gent_pdf	daglichtberekening Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
ent_-_Alexanderstraat-en_Frisostraat_pdf	Stikstofonderzoek Sas van Gent - Alexanderstraat en Frisostraat.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-12-13	Beschikking
erkennend_bodemonderzoek_Frisostraat_pdf	verkennd bodemonderzoek Frisostraat.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
exanderstaat_-_Frisostraat_palenplan_pdf	221470 AdB TEK_0001_v1.0 Alexanderstaat - Frisostraat palenplan.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
funderingsadvies_Alexanderstaat_PDF	funderingsadvies Alexanderstaat.PDF	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
G-toetsing_tussenwoning_Sas_van_Gent_pdf	MPG-toetsing tussenwoning Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
ichting_Alexanderstaat_-_Frisostraat_PDF	bouwplaatsinrichting Alexanderstaat - Frisostraat-.PDF	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
ids_en_gezondheidsplan_Sas_van_Gent_pdf	veiligheids- en gezondheidsplan Sas van Gent.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
kening_doorspuikbaarheid_Sas_van_Gent_pdf	berekening doorspuikbaarheid Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
kleuren_en_materialen_Sas_van_Gent_pdf	kleuren en materialen Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
MPG-toetsing_hoekwoning_Sas_van_Gent_pdf	MPG-toetsing hoekwoning Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking

Naam bijlage	Bestandsnaam	Werkzaamheden	Typevergunning	Datum ingediend	Status
ngsplan_Alexanderstaat - Frisostraat_pdf	bestemmingsplan Alexanderstaat - Frisostraat.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
nnend bodemonderzoek Alexanderstraat-PDF	verkennend bodemonderzoek Alexanderstraat.PDF	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
onthefing_Wnb_Sas van Gent_pdf	onthefing Wnb Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
oppervlakteberekening-Sas van Gent_pdf	oppervlakteberekening Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
PDF_20220336_pdf	PDF_20220336.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-12-13	Beschikking
Rc-waarden_Sas van - Gent_pdf	Rc-waarden Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
sonderingen_Alexanderstaat_pdf	sonderingen Alexanderstaat.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
VC-plan_Alexanderstaat - Frisostraat_pdf	BLVC-plan Alexanderstaat - Frisostraat.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
veilig onderhoud 2012-Sas van Gent_pdf	veilig onderhoud 2012 Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
ventilatieberekening - Sas van Gent_pdf	ventilatieberekening Sas van Gent.pdf	Woning bouwen	Omgevingsverg	2022-08-01	Beschikking
WSA_00_01_0_UO_00-02_sit_pdf	WSA_00.01.0_UO_00-02_sit.pdf	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2023-01-12	Beschikking
Sas van Gent-Alexanderstraat - Frisostraat	Sas van Gent- Alexanderstraat - Frisostraat	Bijbehorend bouwwerk bouwen,Woning bouwen	Omgevingsverg	2023-03-06	Beschikking

Bijlagen:

De volgende bijlagen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan Woongood Zeeuws-Vlaanderen voor het project het bouwen van 9 woningen op het adres Alexanderstraat 1 t/m 7 (oneven) en Frisostraat 4 t/m 12 (even) in Sas van Gent.

Inhoudsopgave bijlagen

bladzijde

Bijlage 1	bouwen (artikel 2.1.1a Wabo).....	7
Bijlage 2	afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1.1c Wabo).....	9

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 voor het Bouwbesluit getoetst is met een woonfunctie;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit;
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Sas van Gent';
- de gronden de enkelbestemming 'Wonen' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor 'wonen';
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming 'wonen', omdat de woningen buiten het bouwvlak worden gesitueerd;
- de aanvraag ook aan het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen' getoetst is;
- vanuit het facetbestemmingsplan het verboden is te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien niet voldaan wordt aan de 'Parkeerregels' van dit bestemmingsplan;
- op eigen terrein zijn geen parkeervoorzieningen aangegeven;
- de aanvraag niet in strijd is met de in het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen';
- aannemelijk is dat 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 heikwerkzaamheden 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 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.

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.

Erfafscheidingen:

De erfafscheidingen van de achtertuinen moeten uitgevoerd worden in met hedra beklede hekwerken.

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.

Vooraf dient een opname van de verhardingen gemaakt te worden. Schade door bouwverkeer dient door opdrachtgever op een deugdelijke wijze hersteld te worden.

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 'Sas van Gent';
- de gronden de enkelbestemming 'Wonen' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor 'wonen';
- de aanvraag ook aan het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen' getoetst is;
- vanuit het facetbestemmingsplan het verboden is te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien niet voldaan wordt aan de 'Parkeerregels' van dit bestemmingsplan;
- op eigen terrein zijn geen parkeervoorzieningen aangegeven;
- de aanvraag niet in strijd is met de het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen';
- de activiteit geen gevolgen heeft voor beschermde soorten en Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming;

Buitenplans afwijkingsbesluit:

- 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.