

zaaknummer : Z2023-00001173
OLO – nummer : 8113151
contactpersoon :
telefoon :
e-mail :
verzonden :

24 SEP. 2024

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 10 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor het bouwen van zeven (7) woningen op de locatie Wilhelminalaan 10-10b en 11-11c (SAS00-C-5819) in Sas van Gent. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001173.

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 bouwen van 7 woningen" als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.OMGSVG16-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):

- Bouwen (nieuw)
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op het bouwen van 7 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 in strijd met het bestemmingsplan.'

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Zienswijzen

Vanaf 31 juli 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 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".

Met vriendelijke groet,

namens Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,

teamleider Vergunningen en Handhaving.



Bouwkosten (ex. BTW):

Opgegeven	€ 1.152.440,00
Vastgesteld	€ 1.152.440,00
Leges bouwen	€ 21.276,24
Leges afwijken bestemmingsplan	€ 10.000,00
Totaal legesbedrag	€ 31.276,24

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.

AERIUS_projectberekening_20240708205608_Rw8PHB2WGYg2_Gebruiksfase	10 juli 2024	Bijlage bij verzoek	Besluit
AERIUS_projectberekening_20240708205559_RdQ3yhV5NJJk_Bouwfase	10 juli 2024	Bijlage bij verzoek	Besluit
Memo stikstofonderzoek Sasse Poort Sas Van Gent incl. bijlagen, juli 2024, NOX Advies,	10 juli 2024	Bijlage bij verzoek	Besluit
B_05_c_blok_AE	10 juli 2024	Bijlage bij verzoek	Besluit
R__motivering_Afwijken_bouwvlak_pdf	12 juli 2024	Bijlage bij verzoek	Besluit
B_21_a_terreinafscheiding_AD_AE_pdf	13 december 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
473608704_energielabel_AE3_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
114508732_energielabel_AE2_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
293079912_energielabel_AD4_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
603967395_energielabel_AD3_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
966587352_energielabel_AE1_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
100459274_energielabel_AD2_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
755797498_energielabel_AD1_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
uniec3_BB_E_SvG_woning_AE3_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
uniec3_BB_E_SvG_woning_AE2_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
uniec3_BB_E_SvG_woning_AE1_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
uniec3_BB_E_SvG_woning_AD3_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
uniec3_BB_E_SvG_woning_AD4_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
uniec3_BB_E_SvG_woning_AD2_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
uniec3_BB_E_SvG_woning_AD1_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
Bouwveiligheidsplan_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
R23082_4-A_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit

B_21_terreinafscheiding_AD_AE_pdf	27 november 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
B_11_bergingen_AD_AE_BA_BB_BC_BD_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
B_00_situatie_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
023-103_DOF-04_Blok_AD_BD_06-10-2023_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
2023-103_DOF-05_Blok_AE_BA_BB_BC_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
2023-103_RAP_Woningen_1_0_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
2023-103_DOC-05_Blok_AE_BA_BB_BC_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
023-103_DOC-04_Blok_AD_BD_06-10-2023_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
toetsingsk_veilig Onderhoud_1_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
B_04_blok_AD_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
B_19_bl_AD_AE_BA_BB_BC_BD_riolering_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit
B_15_a_details_AD_AE_BA_BB_BC_BD_pdf	10 oktober 2023	Bijlage bij verzoek	Besluit

Bijlagen

De volgende bijlage hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor het bouwen van zeven (7) woningen op de locatie Wilhelminalaan 10-10b en 11-11c (SAS00-C-5819) in Sas van Gent.

Inhoudsopgave bijlagen

bladzijde

Bijlage 1 bouwen (artikel 2.1.1a Wabo).....	6
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 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;
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in de bestemmingsplannen 'Sasse Poort Sas van en Gent';
- de gronden de bestemming 'Wonen' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor 'wonen';
- de gronden tevens de dubbelbestemming 'Archeologie 2' hebben;
- de gronden zijn bestemd voor 'de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden';
- de aanvraag in strijd is met de in de bestemmingsplannen genoemde bestemming 'wonen' en 'archeologie' omdat drie woningen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- voor de woningen op 24 augustus 2021 een hogere geluidswaarde is vastgesteld voor industrielawaai;
- 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 -> 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 tenzij de vergunning het bouwen in afwijking van Bouwbesluit en Verordening fysieke leefomgeving 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.

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.

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 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.

Warmtepompen

Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

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 de bestemmingsplannen 'Sasse Poort Sas van en Gent';
- de gronden de bestemming 'Wonen' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor 'wonen';
- de gronden tevens de dubbelbestemming 'Archeologie 2' hebben;
- de gronden zijn bestemd voor 'de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden';
- de aanvraag in strijd is met de in de bestemmingsplannen genoemde bestemming 'wonen' en 'archeologie' omdat drie woningen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- voor de woningen op 24 augustus 2021 een hogere geluidswaarde is vastgesteld voor industrielawaai;
- 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