



Postadres: Postbus 35, 4530 AA TERNEUZEN
Telefoon: 14 0115, fax 0115-618 429
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, Terneuzen
E-mail : gemeente@terneuzen.nl
Internet: www.terneuzen.nl

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Terneuzen;

overwegende, dat door Kennedy West Vastgoed B.V., gevestigd aan Stationsplein 17, 4561 GC Hulst, is verzocht om voor het perceel Oostelijk Bolwerk 11 in Terneuzen de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen';

dat in artikel 14.4 in het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen om te voorzien in de gewenste wijziging;

dat uit het wijzigingsplan blijkt dat aan de in de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden is voldaan;

dat, op grond van artikel 3.6 Wro in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen;

dat eenieder van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 de gelegenheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen;

dat drie zienswijzen zijn ingediend;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.6, artikel 3.6, lid 1 onder a en artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform het voorstel in hoofdstuk 3 van de antwoordnota zienswijzen en daartoe de bijgevoegde 'Antwoordnota zienswijzen en aanpassing toelichting' wijzigingsplan 'Oostelijk Bolwerk 11, Terneuzen' vast te stellen.
2. het wijzigingsplan 'Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.WPTCT18-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld op 24 mei 2022

Dit besluit is genomen door Burgemeester en Wethouders van Terneuzen.

hoofd afdeling ~~Omgeving~~ en Economie,



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-AOV200636 / 00264514
OLO-nummer : 5678179
contactpersoon : de heer B. Reuling
telefoon : +31 (0)6 1093 0822
e-mail : b.reuling@terneuzen.nl
verzonden : 31 MEI 2022

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 18 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Kennedy West Vastgoed B.V. voor het bouwen van een appartementengebouw (25 appartementen) op de locatie Oostelijk Bolwerk 11, 11a-c, 13, 13a-e, 15, 15a-h, 17, 17a-e (Albatros) in Terneuzen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-AOV200636.

Besluit

Burgemeester en Wethouders besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a., b. en c. en artikel 2.2 lid 1 onder e. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen. 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:

- het bouw van een bouwwerk;
- het uitvoeren van een werk of werkzaamheden;
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- het maken en hebben van een inrit - uitweg.

Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op het bouwen van een appartementengebouw van 25 appartementen met bergingen en garages. Voor het plan worden eveneens parkeervakken aangelegd, een inrit- uitweg gemaakt en bestaande ondergrondse leidingen worden verlegd zodat deze leidingen na grondtransacties in het openbare gebied blijven liggen.

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 2.11 Wabo: 'het uitvoeren van werkzaamheden';
- artikel 2.12 Wabo: 'het gebruik van gronden en bouwwerken samen met bestemmingsplan / beheersverordening etc.;
- artikel 2.18 Wabo: 'in verordening aangewezen activiteiten'.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 23 april 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 6 augustus 2022.

Op 19 oktober 2022 is de beoordeling van de aanvullende stukken gedeeld met de betrokken partijen. Op 23 oktober 2021 is een overzicht gegeven van onderdelen waar nog aanvullingen en of aanpassingen noodzakelijk waren. Op 18 december 2021 zijn deze aanvullende stukken aangeleverd.

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.

De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Terneuzen Centrum voor de bestemming Kantoor om te zetten naar Wonen is een bevoegdheid die aan het college van Burgemeester en Wethouders is gedelegeerd.

Coördinatieprocedure 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 wijzigingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het maken en hebben van een inrit -uitweg'.

Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' is op basis van deze aanvraag gelijktijdig het ontwerp wijzigingsplan 'Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11' (NL.IMRO.0715.WPTCT18-ON01) 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 het ontwerp wijzigingsplan 'Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11' is een quickscan naar de natuurwaarden in de omgeving opgenomen. De aanvrager heeft een aparte toestemming op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij Provincie Zeeland. Dit betekent dat de aangevraagde activiteit afzonderlijk getoetst wordt aan de Wet natuurbescherming en er geen sprake is van 'aanhaking' bij de omgevingsvergunning. In de aanvraag omgevingsvergunning is de nodige documentatie toegevoegd van de te treffen voorzieningen voor mussen en vleermuizen op het perceel en aan het te realiseren gebouw.

Verlengen wettelijke beslistermijn

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

Zienswijzen

Vanaf 17 februari 2022 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.

Voor de inhoud van de zienswijzen en onze reactie daarop verwijzen we naar de antwoordnota die is toegevoegd aan dit besluit.

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:
Voor de sloopwerkzaamheden van het huidige gebouw moet u minimaal vier weken

- voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen (paragraaf 1.7 Bouwbesluit);
- toestemming aansluiting gemeentelijke riolering:
voor het laten maken van een aansluiting op de gemeentelijke riolering moet u vooraf toestemming vragen. U kunt uw verzoek digitaal doen via onze website via de zoekterm "rioolaansluiting".

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

teamleider Vergunningen en Handhaving,



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

Bouwkosten (ex. BTW):

Opgegeven	€	3.350.000,00
Vastgesteld	€	3.350.000,00
Totaal legesbedrag	€	65.704,00

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen, door het indienen van een gemotiveerd beroepsschrift bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Het beroepsschrift moet zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden waarop het beroepsschrift rust.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

Voorlopige voorziening:

Indien onverwijld spoed is vereist kunnen belanghebbenden tevens, onder voorwaarden van het indienen van een beroepsschrift, een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De voorzieningenrechter kan bijvoorbeeld een regeling treffen voor de periode dat het beroepsschrift nog in behandeling is.

Documenten die deel uitmaken van de vergunning

In onderstaande tabel staat aangegeven welke documenten deel uitmaken van de vergunning en zijn beschikbaar via het OmgevingsLoket Online onder de knop 'Bijlagen'.

Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status
201214 appartementen oostelijk bolwerk terneuzen VO.pdf	Bundel van voorlopig ontwerp 25 appartementen	18-12-2020	Vervallen
000526_VB01_D_concept verbeelding wp oostelijk bolwerk 11.pdf	Concept plankaart wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11	18-12-2020	Vervallen
000526_WP01_D_concept wijzigingsplan Oostelijk Bolwerk 11.pdf	Concept regels wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11	18-12-2020	Vervallen
20053berdl01_rev0_18-12-2020.pdf	Definitief constructief uitgangspunten-document	18-12-2020	Besluit
001 aanvraag Omgevingsvergunning 2020-12-17.pdf	Schriftelijke toelichting op ingediende aanvraag	18-12-2020	Besluit
211702_EPC - Albatros Terneuzen.pdf	EPC-berekening	6-8-2021	Besluit
211702_EPC - Albatros Terneuzen-1-Mitsubishi electric.pdf	Certificaat EPC	6-8-2021	Besluit
211702_EPC - Albatros Terneuzen-2-Brink Flair 300 4_0 L NL.pdf	Certificaat EPC	6-8-2021	Besluit
211702_EPC - Albatros Terneuzen-3-Triple solar PVT340 170.pdf	Certificaat EPC	6-8-2021	Besluit
211702_EPC - Albatros Terneuzen-Attest ENORM 3.15 N.pdf	Certificaat EPC	6-8-2021	Besluit
211702 - HWA totaal.pdf	Hemelwaterafvoer berekening	6-8-2021	Besluit
211702 - Ventilatieberekening.pdf	Ventilatiestaat	6-8-2021	Besluit
211702 - VWA schacht 1.pdf	Vuilwaterafvoer berekening - lozingstoestellen - schacht 1	6-8-2021	Besluit
211702 - VWA schacht 2.pdf	Vuilwaterafvoer berekening - lozingstoestellen - schacht 2	6-8-2021	Besluit
211702 - VWA schacht 3.pdf	Vuilwaterafvoer berekening - lozingstoestellen - schacht 3	6-8-2021	Besluit
211702 - VWA schacht 4.pdf	Vuilwaterafvoer berekening - lozingstoestellen - schacht 4	6-8-2021	Besluit
211702 - VWA schacht 5.pdf	Vuilwaterafvoer berekening - lozingstoestellen - schacht 5	6-8-2021	Besluit
211702 - VWA schacht 6.pdf	Vuilwaterafvoer berekening - lozingstoestellen - schacht 6	6-8-2021	Besluit
211702 - VWA totaal.pdf	Vuilwaterafvoer berekening - lozingstoestellen - totaal	6-8-2021	Besluit
211702_BA - AF-00 - Riolerings.pdf	Riolerings overzicht standleidingen begane grond	6-8-2021	Vervallen
211702_BA - MV-00 - Ventilatie.pdf	Ventilatie overzicht begane grond verdieping	6-8-2021	Vervallen

211702_BA - MV-01 - Ventilatie.pdf	Ventilatie overzicht 1e verdieping	6-8-2021	Vervallen
211702_BA - MV-02 - Ventilatie.pdf	Ventilatie overzicht 2e verdieping	6-8-2021	Vervallen
211702_BA - MV-03 - Ventilatie.pdf	Ventilatie overzicht 3e verdieping	6-8-2021	Vervallen
211702_BA - MV-04 - Ventilatie.pdf	Ventilatie overzicht 4e verdieping	6-8-2021	Vervallen
211702_BA - MV-05 - Ventilatie.pdf	Ventilatie overzicht 5e verdieping	6-8-2021	Vervallen
05b Kadaster Eigendom Oostelijk bolwerk 11.pdf	Kadaster uitdraai	6-8-2021	Besluit
170121 quickscan sloop Oostelijk Bolwerk 11 .pdf	Quickscan flora en fauna	6-8-2021	Vervallen
23200108 Rapport Oostelijk Bolwerk 11 te Terneuzen.pdf	Bodemonderzoek	6-8-2021	Besluit
R-RFI-20-00004545-SI Oostelijk Bolwerk 11 Terneuzen.pdf	asbestinventarisatierapport bestaande gebouw	6-8-2021	Vervallen
20.053BK_01 wijz 0 dd 04-08-2021.pdf	Constructieve tekening fundering en begane grondvloer	6-8-2021	Vervallen
20.053BK_02 wijz 0 dd 04-08-2021.pdf	Constructieve tekening 1e verdiepingvloer	6-8-2021	Vervallen
20.053BK_03 wijz 0 dd 04-08-2021.pdf	Constructieve tekening 2e verdiepingvloer	6-8-2021	Besluit
20.053BK_04 wijz 0 dd 04-08-2021.pdf	Constructieve tekening 3e verdiepingvloer	6-8-2021	Besluit
20.053BK_05 wijz 0 dd 04-08-2021.pdf	Constructieve tekening 4e verdiepingvloer	6-8-2021	Besluit
20.053BK_06 wijz 0 dd 04-08-2021.pdf	Constructieve tekening 5e verdiepingvloer	6-8-2021	Besluit
20.053BK_07 wijz 0 dd 04-08-2021.pdf	Constructieve tekening dak verdiepingvloer	6-8-2021	Besluit
20053berdI02_bovenbou-w_rev0_05-08-2021.pdf	Constructieberekening (gedeeltelijk)	6-8-2021	Besluit
005 berekening doorspuibaarheid tabel.pdf	Berekening spuivoorzieningen	6-8-2021	Vervallen
006 overzicht kleuren en materialen DO.pdf	Kleuren en materialen	6-8-2021	Besluit
daglichtberekening.pdf	Daglichtberekening	6-8-2021	Besluit
GPR Materiaal.pdf	Millieuprestatieberekening	6-8-2021	Besluit
toetsingskader veilig onderhoud 2012.pdf	Checklist veilig onderhoud	6-8-2021	Vervallen
20.053AOV_000 situatie.pdf	Situatietekening nieuwe situatie	6-8-2021	Vervallen
20.053AOV_100 begane grond.pdf	Plattegrond begane grond	6-8-2021	Vervallen
20.053AOV_101 1e verdieping.pdf	Plattegrond 1e verdieping	6-8-2021	vervallen
20.053AOV_102 2e verdieping.pdf	Plattegrond 2e verdieping	6-8-2021	vervallen
20.053AOV_103 3e verdieping.pdf	Plattegrond 3e verdieping	6-8-2021	vervallen

20.053AOV_104 4e verdieping.pdf	Plattegrond 4e verdieping	6-8-2021	vervallen
20.053AOV_105 5e verdieping.pdf	Plattegrond 5e verdieping	6-8-2021	vervallen
20.053AOV_200 gevels.pdf	Gevels	6-8-2021	vervallen
20.053AOV_300 doorsneden.pdf	Doorsneden	6-8-2021	vervallen
20.053AOV_400 details.pdf	Details	6-8-2021	vervallen
20.053AOV_500 prefab trappen.pdf	Tekeningen trappen	6-8-2021	Besluit
20.053AOV_901 gebruiksoppervlakten.pdf	Plattegronden gebruiksoppervlakten	6-8-2021	Vervallen
20.053AOV_902 verblijfsgebieden.pdf	Plattegronden verblijfsgebieden	6-8-2021	vervallen
002 beroep op gelijkwaardigheid.pdf	Verzoek tot gelijkwaardigheid	6-8-2021	Besluit
20.053AOV_106 dakvloer.pdf	Plattegrond dak	6-8-2021	vervallen
Galmberekening oostelijk bolwerk.pdf	Galmberekening	6-8-2021	Besluit
005 berekening doorspuikbaarheid tabel 04112021.pdf	Berekening spuivoorzieningen	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_000 situatie dd 29-11-2021.pdf	Situatietekening nieuwe situatie	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_100 begane grond dd 29-11-2021.pdf	Plattegrond begane grond	15-12-2021	Vervallen
20.053AOV_101 1e verdieping dd 29-11-2021.pdf	Plattegrond 1e verdieping	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_102 2e verdieping dd 29-11-2021.pdf	Plattegrond 2e verdieping	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_103 3e verdieping dd 29-11-2021.pdf	Plattegrond 3e verdieping	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_104 4e verdieping dd 29-11-2021.pdf	Plattegrond 4e verdieping	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_105 5e verdieping dd 29-11-2021.pdf	Plattegrond 5e verdieping	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_106 dakvloer dd 29-11-2021.pdf	Plattegrond dak	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_200 gevels dd 29-11-2021.pdf	Gevels	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_300 doorsneden dd 29-11-2021.pdf	Doorsneden	15-12-2021	Vervallen
20.053AOV_400 details dd 29-10-2021.pdf	Details	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_901 gebruiksoppervlakten dd 29-11-2021.pdf	Plattegronden gebruiksoppervlakten	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_902 verblijfsgebieden dd 29-11-2021.pdf	Plattegronden verblijfsgebieden	15-12-2021	Besluit
20.053AOV_910 voorzieningen fauna.pdf	Tekening voorzieningen fauna	15-12-2021	Besluit
20.053BK_01 wijz B dd 29-11-2021.pdf	Constructieve tekening fundering en begane grondvloer	15-12-2021	Vervallen
20.053BK_02 wijz B dd 29-11-2021.pdf	Constructieve tekening 1e verdiepingvloer	15-12-2021	Vervallen
20.053BT_000 situatie bestaand dd 10-11-2021.pdf	Situatietekening bestaande situatie	15-12-2021	Besluit

20053GZ00 dd 29-11-2021.pdf	Tekening grondtransacties	15-12-2021	Besluit
toetsingskader veilig onderhoud 2012a.pdf	Checklist veilig onderhoud	15-12-2021	Besluit
211702_AF - BA Albatros.pdf	Riolering overzicht standleidingen alle plattegronden	15-12-2021	Vervallen onvolledig vanwege bergingen begane grond
211702_MV - BA Albatros.pdf	Ventilatie overzicht alle plattegronden	15-12-2021	Vervallen onvolledig vanwege bergingen begane grond
211702_Ventilatiestaat BB_1.1.pdf	Ventilatiestaat	15-12-2021	Vervallen, onvolledig vanwege bergingen begane grond
20.053AOV_300 doorsneden dd 09-02-2022.pdf	Doorsneden	11-2-2022	Besluit
20.053AOV_100 begane grond dd 09-02-2022.pdf	Plattegrond begane grond	11-2-2022	Besluit
000526_M01_D_Onderbouw parkeren.pdf	Parkeeronderzoek	11-2-2022	Besluit

Bijlagen:

De volgende bijlagen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan Kennedy West Vastgoed B.V. voor het project het bouwen van een appartementengebouw (25 appartementen) op het adres Oostelijk Bolwerk 11, 11a-c, 13, 13a-e, 15, 15a-h, 17, 17a-e (Albatros) in Terneuzen.

Inhoudsopgave bijlagen

bladzijde

Bijlage 1	bouwen (artikel 2.1.1a Wabo)	9
Bijlage 2	aanleggen (artikel 2.1.1b Wabo)	14
Bijlage 3	afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1.1c Wabo)	17
Bijlage 4	een uitweg maken (artikel 2.2.1e Wabo)	19
Bijlage 5	antwoordnota zienswijze	20

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 als een bouwwerk met een woonfunctie en overige gebruiksfunctie gedeeltelijk voor het stallen van motorvoertuigen;
- de aanvraag ook een beroep op gelijkwaardigheid inhoudt als bedoeld in paragraaf 1.3 van het Bouwbesluit voor:
 - de gelijkwaardige oplossing voor de vluchtroutes vanuit de woningen (portiekflat) ten minste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met het betrokken voorschrift in artikel 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit;
 - de gelijkwaardige oplossing voor de minimale trapbreedte in het woongebouw ten minste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met het betrokken voorschrift in artikel 2.107 lid 10 van het Bouwbesluit;
- aannemelijk is gemaakt dat het gebouw onder voorwaarden voldoet aan het Bouwbesluit;
- voor de onderstaande artikelen en afdelingen de aanvraag niet geheel voldoet aan het Bouwbesluit of onvoldoende uitwerkingen voor aanwezig zijn in de aanvraag of tijdens de bouw nadere opvolging dienen te krijgen. Hier worden dus voorwaarden voor gesteld. Hiermee is geen sprake dat met het stellen van deze voorwaarden het bouwplan feitelijk inhoudelijk verandert, geen sprake is van het ontstaan van een ander bouwplan of van een verkapte weigering van de aanvraag:
 - Afdeling 2.1 Algemene sterkte van de bouwconstructie:
De constructieve tekeningen van de fundering en begane grondvloer als ook de tekening van 1^e verdiepingvloer is niet aangepast aan de laatste versie van de indeling en omvang van de bergingen en garages.
Het pakket aan constructieve tekeningen en berekeningen nog niet volledig is. Zo is het funderingsadvies wel ingediend, maar is niet volledig (paaladvies ontbreekt nog). Verder dient de gewichtsberekening, tekeningen en berekeningen van de betonconstructies, staalconstructies en houtconstructies nog te worden ingediend. Hiervoor is een verzoek gedaan om dit uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw te mogen aanleveren;
 - Afdeling 2.16 Veiligheidszone en plasaandachtsgebied:
De locatie valt binnen de risico contour van de Westerschelde. De woonfuncties moeten luchtdicht worden gebouwd. Mechanische ventilatie moet met één handeling uit te schakelen zijn.
 - Afdeling 3.6 Luchtverversing:
Bij de appartementen E en Esp is op de ventilatietekening geen sprake van balans in de ventilatie t.o.v. de toe te voeren verse lucht en de af te voeren binnenlucht. In de woonkamer blijft 25 m³/u over (meer toevoer dan afvoer). De tekening en ventilatiestaat voor de ventilatie voor de bergingen en garages is niet aangepast aan de laatste versie van de indeling en omvang van de bergingen en garages;
 - Afdeling 5.1 Energiezuinigheid:
De warmteweerstand van de scheiding tussen garages en woongebouw op as 1a en tussen de assen E en F op de begane grond is niet opgenomen. Deze constructie dient een minimale warmteweerstand te hebben van 4,5 m².K/W.

- Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater:
Het leidingverloop van de riolering in de woningen zelf is niet uitgewerkt.
De rioleringstekening van de begane grond is niet aangepast aan de laatste versie van de indeling en omvang van de bergingen en garages;
- Afdeling 6.14 Elektronische communicatie:
Niet inzichtelijk is gemaakt dat dit gebouw en de daarin gelegen gebruiksfuncties toegangspunten gaan krijgen voor de aansluiting op een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in artikel 2, derde lid, van de richtlijn breedband.
- aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening;
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het 'ontwerp wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11';
- de gronden de enkelbestemming 'Wonen met de nadere aanduiding gestapeld' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor 'gebouwen ten behoeve van het wonen alsmede voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de daarbij behorende tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
- de aanvraag niet in strijd is met de in het 'ontwerp wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11' genoemde bestemming '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 wel parkeervoorzieningen voorzien zijn;
- op eigen terrein niet in de volledige parkeerbehoefte voorzien wordt;
- de aanvraag in strijd is met het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen', omdat de volledige parkeerbehoefte niet op eigen terrein wordt opgevangen;
- een ontheffing voor beschermde soorten zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming is aangevraagd bij de Provincie Zeeland en in de aanvraag noodzakelijke voorzieningen zijn aangegeven;
- 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 -> 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 e-mail (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.

U overlegt zondermeer erkende kwaliteitsverklaringen en of verwerkingsvoorschriften van:

- de glazen vloerafscheidingen en glazen borstweringen;
- de deurkozijncombinaties van de toegangsdeuren tot de woningen i.v.m. eisen geluidwering en brandwerendheid;
- de deurkozijncombinaties van de deuren van de bergingen met installaties direct aangrenzend aan een verblijfsruimte;
- de dakbedekking voor criteria niet-brandgevaarlijk dak;
- toe te passen materialen (binnen en buiten) voor criteria brand- en rookklassen;
- toe te passen isolatiemateriaal in de scheidingsconstructie tussen garages en woongebouw op as 1a en tussen de assen E en F op de begane grond.

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.

U draagt zorg voor het aanleveren van:

- constructieve tekeningen van de fundering en begane grondvloer i.v.m. aanpassingen van bergingen en garages;
- constructieve tekeningen van de 1^e verdiepingvloer en dakvloer bergingen en garages i.v.m. aanpassingen van bergingen en garages;
- paaladvies inclusief palenplan;

- gewichtsberekening;
- tekeningen en berekeningen van de betonconstructies;
- tekeningen en berekeningen van de staalconstructies;
- tekeningen en berekeningen van de houtconstructies.

Brandveiligheid:

U overlegt de volgende gegevens:

- een testrapport van installatieonderdelen na installeren van vrijloopdrangers en rookmelders (de werking dat de vrijloopdrangers de toegangsdeuren van de woningen sluiten zodra rookmelders van de betreffende woning geactiveerd worden);

U draagt zorg voor:

- dat de weerstand tegen rookdoorgang, bepaald volgens de NEN 6075, van de woningen naar de gemeenschappelijke verkeersruimten R200 is;

Gezondheid:

U overlegt installatietekeningen van de volgende onderdelen:

- het volledige rioleringsplan van alle bouwlagen (diameters, leidingverloop, standleidingen, beluchtingen, ontstoppingsstukken etc.) ook i.v.m. de gewijzigde bergingen en garages en ontbrekende rioleringsplan per woning;
- 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:

- de verdunningsfactor (ventilatie toevoer ten opzichte van de afvoer binnenlucht en ontluchtingsleiding riolering);
- een gewijzigde ventilatieberekening en -overzicht tekening voor de appartementen met type E en Esp;
- een gewijzigde ventilatieberekening en -overzicht tekening van de begane grond i.v.m. de gewijzigde bergingen en garages;

U draagt zorg voor dat de mechanische ventilatie met één handeling is uit te schakelen;

Energiezuinigheid:

U draagt zorg voor dat de warmteweerstand van de scheidingsconstructie op de begane grond tussen de garages en het woongebouw (op as 1a en tussen de assen E en F) een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand heeft van ten minste 4,5 m².K/W.

Elektronische communicatie:

U dient zorg te dragen dat het gebouw en de hierin gelegen woningen een toegangspunt hebben voor de aansluiting op een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in artikel 2, derde lid, van de richtlijn breedband.

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.

Gelijkwaardigheidsbepaling:

U draagt zorg voor dat de gelijkwaardige oplossing voor het ontluchten van de woningen (vrijloopdrangers op toegangsdeuren van de betrokken woningen gekoppeld aan de rookmelders van die woningen) gedurende het gebruik van het bouwwerk in stand blijft.

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 b Wabo: 'Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald'

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aangevraagde activiteit over graafwerkzaamheden en grondbewerking gaan, het verleggen van leidingen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen/ het aanleggen van parkeergelegenheden;
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het 'ontwerp wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11' en het bestemmingsplan Terneuzen Centrum;
- de aangevraagde werkzaamheden in meerdere enkel- en dubbelbestemmingen van de bestemmingsplannen gelegen zijn;
- binnen het plangebied van deze aanvraag en binnen het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' gronden aanwezig zijn met meerdere bestemmingen, te weten:
 - enkelbestemming 'Wonen';
 - dubbelbestemming 'Leiding - Water';
 - dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';
- binnen het plangebied van deze aanvraag en binnen het 'ontwerp wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11' gronden aanwezig zijn met meerdere bestemmingen, te weten:
 - enkelbestemming 'Wonen';
 - dubbelbestemming 'Leiding - Water';
 - dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';
- in de bestemmingsplannen een aanlegvergunningstelsel opgenomen is voor verschillende werkzaamheden in de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water' en 'Waterstaat - Waterkering';
- in beide bestemmingsplannen zijn dezelfde voorschriften van toepassing op deze activiteit;

dubbelbestemmingen 'Leiding - Water':

- gelet op de aangevraagde werkzaamheden in deze aanvraag, is voor de werkzaamheden binnen de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water' en 'Waterstaat - Waterkering' deze toestemming nodig om de werkzaamheden te mogen uitvoeren;
- de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (de bescherming van) een watertransportleiding;
- een aanlegvergunningstelsel is opgenomen voor het uitvoeren van de volgende werkzaamheden in de dubbelbestemming 'Leiding - Water':
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - c. het planten van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
 - d. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
 - e. het verlagen van het waterpeil;

- f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het uitvoeren van alle overige werkzaamheden die de leiding aan kunnen tasten en die niet gerekend kunnen worden tot het normale gebruik of onderhoud van het terrein.
- in deze aanvraag en binnen deze dubbelbestemming graafwerkzaamheden, het verleggen van leidingen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen/ het aanleggen van parkeergelegenheden plaatsvinden gaat;
- in het bestemmingsplan opgenomen is dat voor vergunningverlening schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de leiding om te laten beoordelen dat de voorgenomen activiteiten het belang van de leiding niet onevenredig aantasten;
- op 3 februari 2022 advies aan de beheerder van de leiding opgevraagd is;
- op 12 februari 2022 het advies van de beheerder van de leiding ontvangen is;
- de beheerder van de leiding onder voorwaarden instemt om de omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van de gevraagde werkzaamheden;
- de activiteit geen gevolgen heeft voor beschermde soorten en Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming;

dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering':

- de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn, naast de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, bestemd als de waterkering en waterbeheersing door dijken, kaden, waterlopen met bijbehorende keurzone: kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone;
- een aanlegvergunningstelsel is opgenomen voor het uitvoeren van de volgende werkzaamheden in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering':
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - c. het planten van bomen;
 - d. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
 - e. het verlagen van het waterpeil;
 - f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - g. het uitvoeren van alle overige werkzaamheden die de belangen van de Waterstaat - Waterkering in het terrein kunnen aantasten en die niet kunnen worden gerekend tot het normale gebruik of onderhoud van het terrein.
- in deze aanvraag en binnen deze dubbelbestemming graafwerkzaamheden, het verleggen van leidingen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen/ het aanleggen van parkeergelegenheden plaatsvinden gaat;
- in het bestemmingsplan opgenomen is dat voor vergunningverlening schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering om te laten beoordelen dat de voorgenomen activiteiten het belang van de waterkering niet onevenredig aantasten;
- op 3 februari 2022 advies aan de beheerder van de waterkering opgevraagd is;
- op 3 februari 2022 het advies van de beheerder van de waterkering ontvangen is;
- de beheerder van de waterkering instemt om de omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van de gevraagde werkzaamheden;
- de activiteit geen gevolgen heeft voor beschermde soorten en Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Algemeen:

- op verzoek van het team Vergunningen en Handhaving geeft u de omgevingsvergunning ter inzage.
- ten minste twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden meldt u start van de werkzaamheden.
- uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden meldt u de werkzaamheden gereed.
- het tijdstip van aanvang en beëindiging van de werkzaamheden kunt u melden via het digitale formulier op de website van de gemeente Terneuzen; zoekterm in digitale balie: start bouw of gereedmelding (ook te gebruiken voor activiteit aanleg!).
- 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.

Dubbelbestemmingen 'Leiding - Water':

U draagt zorg voor dat de waterleiding in het openbare grond (gronden in eigendom bij de gemeente Terneuzen) gelegen blijft. Vanwege de beoogde grondtransacties verlegt u indien nodig deze leiding op uw kosten zodat de leiding in het openbare gebied komt te liggen.

Bijlage 3

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 'ontwerp wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11';
- de gronden de enkelbestemming 'Wonen met de nadere aanduiding gestapeld' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor 'gebouwen ten behoeve van het wonen alsmede voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen met de daarbij behorende tuinen en erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
- de aanvraag niet in strijd is met de in het 'ontwerp wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11' genoemde bestemming '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 wel parkeervoorzieningen voorzien zijn;
- op eigen terrein niet in de volledige parkeerbehoefte voorzien wordt;
- de aanvraag in strijd is met het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen', omdat de volledige parkeerbehoefte niet op eigen terrein wordt opgevangen;
- een ontheffing voor beschermde soorten zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming is aangevraagd bij de Provincie Zeeland en in de aanvraag noodzakelijke voorzieningen zijn aangegeven;
- in artikel 2.12 eerste lid, onder a 1° Wabo is bepaald dat, indien de activiteit in strijd is met het facetbestemmingsplan, de omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking en de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- in artikel 2.4 van het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen' een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen om af te wijken van de regels in het 'voorzien van de parkeerbehoefte op de gronden behorende tot het bouwplan' mits op een andere wijze in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien;
- voor dit te realiseren gebouw een parkeerbehoefte van totaal 36 parkeerplaatsen geldt;
- het bezoekersaandeel van deze totale parkeerbehoefte acht parkeerplaatsen zijn;
- voor bezoekers een grotere loopafstand geldt als voor de bewoners zelf;
- binnen de gestelde loopafstand voor bezoekers meerdere openbare parkeergelegenheden zijn waaronder een parkeergarage;
- op eigen terrein negentien parkeervoorzieningen en zes garages voorzien zijn;
- bij de aanvraag een onderbouwing van de parkeerbehoefte en ingesteld parkeeronderzoek toegevoegd is;
- uit deze rapportage blijkt dat na het realiseren van het gebouw de bezettingsgraad in het openbare gebied binnen de gestelde normen blijft;
- de parkeerbehoefte van het te realiseren bouwwerk grotendeels op eigen terrein plaats vinden kan;

- de aanvraag past binnen de afwijkingsmogelijkheden;
- de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a 1° Wabo, omgevingsvergunning kan worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- *geen*

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 maken van een uitweg tot uw perceel;
- de aanvraag gaat ook over het verlagen van de trottoirband voor de aan te leggen parkeervakken op uw perceel te kunnen bereiken vanaf de openbare weg;
- de aanvraag ook inhoudt dat u verzoekt tot een verlaging van het trottoir en het verplaatsen van twee lichtmasten;
- het aantal lichtmasten niet mag afnemen (beide masten verplaatsen en terug plaatsen);
- 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:
 - daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
 - dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
 - 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.
- voor de te maken uitweg en het verlagen van de trottoirband om de nieuwe parkeervakken te bereiken, geen bestaande parkeermogelijkheden of openbaar groen verloren gaat;
- de inrit om achterop het perceel te komen en om op de aan te leggen parkeervakken in het verlengde van elkaar liggen;
- de weg waar de uitweg op uitkomt een 30 km/u-zone is;
- het perceel met één uitweg ontsloten wordt;
- er geen weigeringsgronden aanwezig zijn;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- u laat op uw kosten de werkzaamheden uitvoeren door een door gemeente Terneuzen erkende civiele aannemer;
- u laat de werkzaamheden uitvoeren volgens de technische richtlijnen van de gemeente Terneuzen die aan u verstrekt zijn in anterieure overeenkomst;
- u draagt zorg dat beide lichtmasten weliswaar verplaatst gehandhaafd blijven (behoud beide lichtmasten);
- ten minste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden meldt u de start van deze werkzaamheden;
- uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden meldt u de werkzaamheden gereed;
- de datum van aanvang en beëindiging van de werkzaamheden meldt u bij de heer J. Zaman (06 - 109 269 71);
- 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.

TERNEUZEN

Wijzigingsplan 'Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11'

Antwoordnota zienswijzen en aanpassing toelichting.

Versie 29 april 2022

INHOUD

BLZ

1. Inleiding	22
1.1. Procedure	22
1.2. Leeswijzer	22
2. Zienswijzen	23
2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	23
2.2. Ontvankelijkheid	23
2.3. Gegrond of ongegrond	23
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	24
4. Aanpassing toelichting	31

Bijlagen:

- Bezonningsstudie (zie bestemmingsplan)

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' van de gemeente Terneuzen. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Kantoor'. Het bestaande kantoorgebouw met 4 verdiepingen heeft zijn functie verloren. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om een functiewijziging naar wonen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11 heeft tot doel de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de bouwhoogte aan te passen van 15 naar 19 meter. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning in procedure gebracht. Deze vergunning maakt het mogelijk een woongebouw voor 25 appartementen te bouwen

Op 13 oktober 2020 heeft het college besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan een procedure wijziging bestemmingsplan dat een woongebouw mogelijk maakt van 25 appartementen.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben gelijktijdig ter inzage gelegen van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 3 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt.

1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

- In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijze en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.
- In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en beantwoord.
- In hoofdstuk 4 is de aanpassing beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan is verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11 zijn binnen de termijn (17 februari tot en met 30 maart 2022) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Indieners zienswijze (reclamant) 1;
2. Indieners zienswijze (reclamant) 2;
3. Indieners zienswijze (reclamant) 3;

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

2.3 Gegrond of ongegrond

Op basis van de zienswijzen, zoals behandeld in hoofdstuk 3, wordt het volgende voorgesteld:

- de zienswijze genoemd onder 1. is ongegrond;
- de zienswijze genoemd onder 2. is ongegrond;
- de zienswijze genoemd onder 3. is ongegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Hierna worden de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven. Daarna volgt de reactie op de zienswijze, waarbij de nummering van de weerlegging correspondeert met de nummering die in de samenvatting van de zienswijze is gehanteerd.

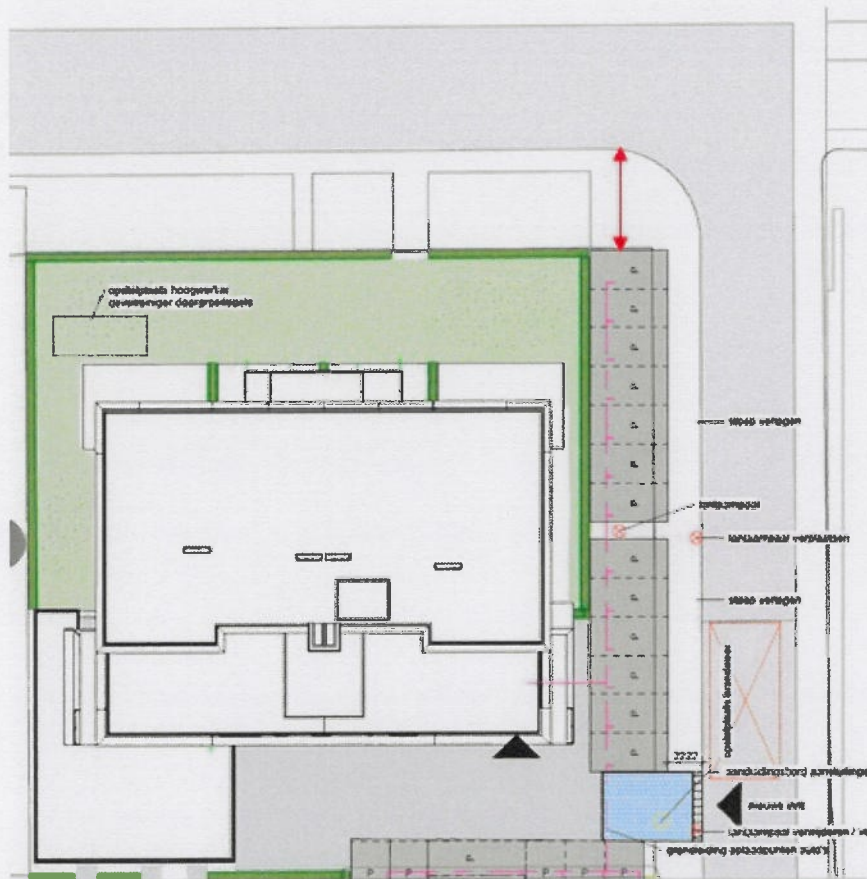
Indiener zienswijze 1

Zienswijze

- a. Reclamant denkt dat het parkeren nabij een bocht niet bij zal dragen aan de verkeersveiligheid.
- b. Reclamant vindt dat er ten minste 30 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. Reclamant doet de suggestie tot het bouwen van een parkeerkelder.
- c. Reclamant is bevreesd dat vanwege de toegenomen hoogte van het gebouw gedurende de maanden november tot en met december geen zonlicht meer zal toetreden in de keuken en woonkamer.
- d. Reclamant verwacht dat er als gevolg van de komst van het nieuwe grotere gebouw een afname zal zijn van het aanwezige groen op het betreffende perceel. De verstening in de directe omgeving is vanwege eerder uitgevoerde bouwplannen al buitenproportioneel.
- e. Reclamant vraagt om een onderbouwing met betrekking tot vraag en aanbod op de midden en lange termijn voor kantoren en appartementen in de kern Terneuzen.
- f. Reclamant doet de suggestie om de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming Groen met het oog op het aanleggen van een klein stadsparkje

Reactie

- a. Een deel van het parkeren gaat plaats vinden in nieuw aan te leggen parkeervakken haaks op de straat Oostelijk Bolwerk aan de oostzijde van het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied is deze parkeeroplossing met haaks parkeren op de weg al aanwezig. Er is dus voor gekozen om de bestaande parkeeroplossing om de bocht door te gaan zetten. De straat ligt in een 30 km zone. De richtlijn van het Kennisplatform CROW vermeldt een oprijzicht van minimaal 5 meter. Deze richtlijn houdt ook verband met een landelijk wettelijk parkeerverbod bij een kruispunt van 5 meter (artikel 24, lid 1 Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990) De afstand van het dichtst bij de bocht gelegen parkeervak bedraagt volgens het plan 6,30 meter. Gelet op deze afstand en de ligging in een 30 km zone is de verkeersveiligheid niet in het geding.



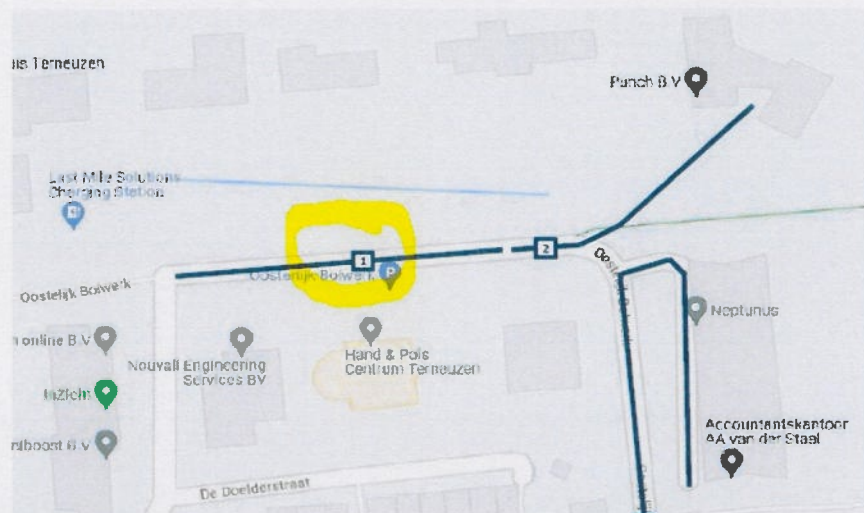
Rode maatlijn: Afstand tot hoek bedraagt ca. 6,30 meter

- b. In totaal voorziet het plan in 25 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om 19 nieuwe parkeervakken en 6 garageboxen. Voor ieder appartement is dus één parkeerplaats beschikbaar op eigen terrein. Daarnaast beschikt elke woning over een afzonderlijke buitenberging voor het stallen van fietsen en dergelijke. Het facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen regelt dat het parkeren op eigen terrein plaats moet vinden. Het facetbestemmingsplan Parkeren biedt een afwijkmogelijkheid als er op een andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Bij het beoordelen van een verzoek om af te wijken hanteert de gemeente de geldende beleidsregels. Volgens de geldende beleidsregel Parkeernota 2015-2020 inventariseert de initiatiefnemer de bestaande situatie door middel van parkeertellingen. Zo wordt de bestaande situatie in beeld gebracht en kan voorkomen worden dat er overbodige parkeerplaatsen worden aangelegd. In november 2021 is daartoe een parkeertelonderzoek uitgevoerd (bijlage 5 van de toelichting van het wijzigingsplan) Uit het onderzoek blijkt dat in de avonduren in de directe nabijheid van het plan gelegen sectie 1 (zie onderstaande afbeelding) nagenoeg alle parkeerplaatsen vrij zijn. Overdag zijn niet alle bewoners gelijktijdig aanwezig. Het rekenen met aanwezigheidspercentages komt voort uit de CROW richtlijn. Gekeken naar die aanwezigheidspercentages kan overdag makkelijk in de parkeerbehoefte voorzien worden op eigen terrein. In de avonduren is de parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers het hoogst. Maar dan kan gebruik gemaakt worden van de bestaande openbare parkeervoorzieningen die zich bevinden in sectie 1. Bezoekers kunnen ook gebruik maken van deze openbare parkeerplaatsen. Daarnaast is er nog de mogelijkheid voor bezoekers om in de nabijgelegen

parkeergarage Oostkolk te parkeren. De loopafstand bedraagt 250 meter. Volgens de CROW richtlijn is dat een acceptabele loopafstand voor bezoekers.



VISUELE WEERGAVE - SECTIEOVERZICHT ONDERZOEKSGBIED



De suggestie tot het bouwen van een parkeerkelder heeft initiatiefnemer onderzocht. De aanleg van een parkeerkelder is een relatief dure parkeeroplossing. Voor een aantal van 25 appartementen is dit niet rendabel en gelet op de hiervoor vermelde motivatie is daar ook geen noodzaak toe.

- c. Voorkomen moet worden dat de schaduw als gevolg van het toestaan van een grotere bouwhoogte onevenredig toeneemt. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De gemeente heeft hiervoor geen beleid vastgesteld. De gemeente Terneuzen zoekt daarom net als veel gemeenten aansluiting bij de TNO-norm. TNO kent een lichte en een strenge norm. De strenge norm gaat uit van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Voor de lichte norm geldt minimaal 2 mogelijke bezonningsuren in de periode 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de bruikbaarheid van keukens en woonkamer, die gelegen zijn op de verdieping, niet onaanvaardbaar afneemt. De hogere bebouwing zorgt op 21 december uitsluitend rond het middaguur voor een moment extra schaduw op een deel van de zuidgevel van de woning. Daarmee wordt, ook in de periode die buiten de strenge TNO norm valt ruim voldaan aan het minimum van 3 bezonningsuren per dag. Het aspect bezonning vormt daarom geen belemmering, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning van betrokkene is nog steeds gewaarborgd.
- d. In de bestaande situatie is een kantoorgebouw aanwezig met aan de westzijde ervan een strook gras en een aantal bomen. Rondom het perceel is een haag aanwezig. Deze beplanting zal gerooid worden om de bouw mogelijk te maken. In de nieuwe situatie neemt het oppervlak met gebouwen en terreinverharding inderdaad toe ten opzichte van

de feitelijke bestaande situatie. Maar het perceel heeft nu de bestemming 'kantoren' en binnen die bestemming is het toegestaan gebouwen ten behoeve van kantoren op te richten binnen het bouwvlak en het overige deel van het perceel in te richten als tuin, erf of terrein. Dit houdt in dat het binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk is om het gehele perceel te verharderen. Overigens zal er in de nieuwe situatie ruimte overblijven voor onverharde gedeelten. Er is echter nog geen definitief beplantingsplan voor de nieuwe situatie opgesteld. Wel zal de haag behouden blijven. Initiatiefnemer staat open voor suggesties. Reclamant zal betrokken worden bij het tuinontwerp. Er heeft als gevolg van de bouw van Neptunus en Waterfront extra versterking plaatsgevonden maar dat is niet relevant voor deze bestemmingswijziging omdat er geen sprake is van een afname van planologisch geregeld groen.

- e. De vraag naar kantoorgebouwen is al jaren erg laag. Dat vertaalt zich in veel leegstaande kantoorpanden in Terneuzen. Voorbeelden in Terneuzen zijn het kantoor aan het Oostelijk Bolwerk 11 zelf en het voormalige belastingkantoor aan de Rosegracht 1. Verder staan de kantoorvilla's grotendeels leeg aan de Axelsestraat (oude locatie Jos Voet). Eén van deze kantoorpanden wordt momenteel grotendeels getransformeerd naar een woongebouw. Tot slot noemen wij nog de kantoorruimten aan het Vivaldiplein tegenover winkelcentrum Zuidpolder. Twee van deze drie kantoorruimten staan al jaren leeg. De vraag naar woningen over het algemeen en naar nultredenwoningen zoals appartementen in het bijzonder is juist erg hoog. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 3.2 van de toelichting op dit wijzigingsplan.
- f. In geval van een bestemmingswijziging naar 'Groen' in plaats van 'Kantoor' met het oog op de aanleg van een parkje zou tegenover de kosten van de sloop van het bestaande gebouw en de waardevermindering van de grond geen inkomsten staan. Daarom is deze suggestie uit economisch oogpunt geen realistische suggestie. Groen op deze locatie zou ook niet bijdragen aan een robuuste groenstructuur en het perceel is te klein om als parkje te fungeren. Stedenbouwkundig is het gewenst om op deze straathoek juist bebouwing te realiseren. Bovendien is de grond geen eigendom van de gemeente. En het verzoek van de eigenaar past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Aan de toelichting van het plan wordt een bezonningsstudie toegevoegd.

Zienswijze 2

Zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de bouwhoogte van 19 meter omdat dit niet past in het heersende straatbeeld langs het Oostelijk Bolwerk. In de directe omgeving hebben de gebouwen maximaal 4 bouwlagen. Reclamant verwijst naar de planregels artikel 5.1 die gaan over het overgangsrecht waarin staat dat bouwwerken die afwijken van de planregels niet mogen worden vergroot tenzij de afwijking niet meer bedraagt dan 10 %. Verder verwijst reclamant naar paragraaf 2.2.1 van de toelichting waarin staat dat het vigerende bestemmingsplan Terneuzen Centrum geldt waarin is geregeld dat de bouwlocatie een bestemming 'Kantoor' heeft.

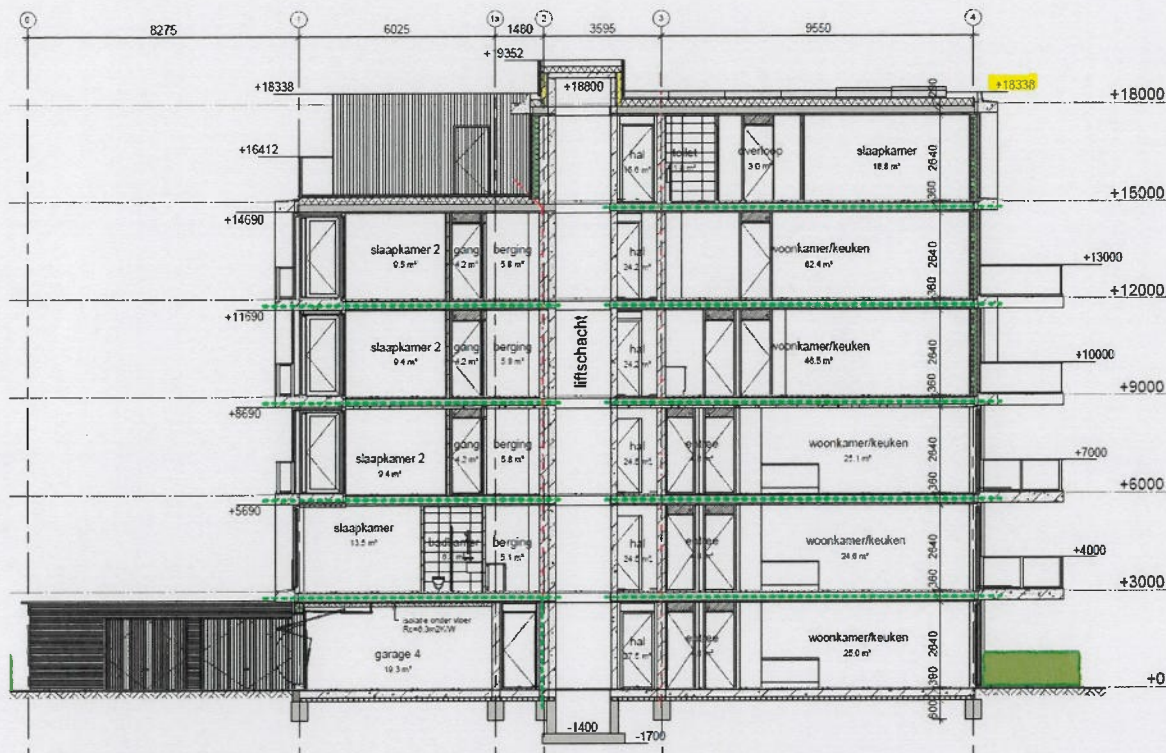
Reactie

- a. Voor beoordeling van het staatbeeld is de planologische situatie relevant. Stadhuis, Waterfront en Neptunus hebben een meer afwijkende bouwhoogte en staan op of tegen de dijk aan gebouwd. Daarom is met name gekeken naar de planologische mogelijkheden van de bebouwing die op één lijn staat aan de zuidzijde van de straat Oostelijk Bolwerk. Voor de panden Oostelijk Bolwerk 11, 9 als 7 geldt een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 15 meter. De panden Stadhuisplein 5 (voormalige ING) en Stadhuisplein 3 (M2GO) hebben een toelaatbare bouwhoogte van 12 meter. Dat is een sprong in de bouwhoogte van 3 meter. Een verhoging naar 19 meter voor de locatie Oostelijk Bolwerk 11 betekent een extra sprong in de bouwhoogte van 4 meter. Gelet op de bestaande variatie in bouwhoogten en de maat van de toename met slechts 4 meter past het gebouw wat betreft bouwhoogte tussen de omliggende gebouwen. Voor een overzicht van de bouwhoogtes zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding bestemmingsplankaart met bij vermelding planologische bouwhoogtes nieuwe situatie. Oranje pijl is bouwlocatie.

De feitelijke bouwhoogte van de nieuwbouw zal overigens 18,34 meter bedragen. Alleen de liftopbouw is hoger. Zie onderstaande afbeelding.



Doorsnedetekening bouwplan. De dakrandhoogte bedraagt 18,34 meter.

Overgangsrecht is een verplicht onderdeel in ieder bestemmingsplan. Overgangsrecht regelt dat bouwwerken die aanwezig zijn op het moment van vaststelling van het betreffende bestemmingsplan en in strijd zijn met de regels van dat bestemmingsplan mogen blijven staan. In dit geval maken we een nieuw bestemmingsplan om een nieuw gebouw te realiseren. Er is dus na uitvoering van het nieuwe gebouw geen bestaand gebouw meer aanwezig waardoor het overgangsrecht in dit geval niet van toepassing is. Het is echter verplicht om overgangsrecht op te nemen in de planregels.

In de toelichting op een bestemmingsplan wordt altijd de geldende juridische regeling beschreven. Met voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan willen we juist afwijken van die geldende regeling. Het bestemmingsplan Terneuzen Centrum voorziet in een wijzigingsmogelijkheid om de bestemming te wijzigen van 'Kantoor' naar 'Wonen'

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot planaanpassing.

Zienswijze 3

Zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de toename van de bouwhoogte in relatie tot het uitzicht. Reclamant verwacht dat de waarde van zijn appartement als gevolg van de toegenomen bouwhoogte zal dalen.

Reactie

- a. De feitelijke bouwhoogte van het te slopen kantoorpand bedraagt ongeveer 12 meter (4 bouwlagen). De planologische bouwhoogte bedraagt echter 15 meter (5 bouwlagen). De nieuwbouw krijgt een bouwhoogte van maximaal 19 meter (6 bouwlagen). Reclamant woont in een appartement van de Neptunus. Het appartement heeft zowel aan de west- als de oostzijde uitzicht. Het appartement bevindt zich op de achtste verdieping. Het straatniveau van beide gebouwen is gelijk. Dat betekent dat het appartement van reclamant hoger ligt dan het dak van de nieuwbouw. De afstand tussen de bebouwing bedraagt bovendien minimaal 30 meter. Het zicht vanuit zijn appartement zal dus voor het grootste gedeelte behouden blijven. Er is geen sprake van onevenredig verlies van uitzicht. Bovendien bestaat er in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht en heeft reclamant vrij uitzicht aan de oostzijde. Ten aanzien van de waardevermindering merken wij op dat er nu een leegstaand kantoorpand staat dat een sterk gedateerd en verwaarloosde uitstraling heeft. Met de bouw van een modern woongebouw verwachten wij dat er een passende invulling komt die een positieve bijdrage zal leveren aan de uitstraling van deze locatie op de omgeving. Een verzoek om de WOZ waarde te herzien past niet binnen de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot planaanpassing.

4. AANPASSING TOELICHTING

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is naar aanleiding van zienswijze 1 de volgende aanpassing aangebracht:

Toelichting

- Bijlage 'Bezonningsstudie' is toegevoegd.