

zaaknummer : Z2023-00001625
OLO – nummer : 8269027
contactpersoon : P. Perdaems
telefoon : 31 (6)2253 1642
e-mail : p.perdaems@terneuzen.nl
verzonden : 13 augustus 2024

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Woongoed Zeeuws - Vlaanderen voor het bouwen van 29 woningen op de locatie Wouterij 7 t/m 29 in Koewacht. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001625.

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 29 woningen’ als vervat in het GLM-bestand NL.IMRO.0715.OMGKOZ28-VG01 met bijbehorende bestanden

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

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Projectomschrijving

Dit project heeft betrekking op het bouwen van 29 woningen. Deze woningen bestaan uit 11 starterswoningen en 18 levensloopbestendige woningen. De starterswoningen bestaan uit twee bouwlagen. De levensloopbestendige woningen hebben een opbouw met één bouwlaag en een kap. Ook voorziet het plan in het aanleggen van diverse parkeerplaatsen.

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.

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.

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 21 februari 2024. De aanvraag wordt niet als politiek gevoelig gezien. Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Advies

Verplichte adviezen zijn op deze aanvraag niet van toepassing.

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 Wet natuurbescherming en er geen sprake is van verplichte 'aanhaking' bij de omgevingsvergunning.

Verlengen wettelijke beslistermijn

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

Zienswijzen

Vanaf 10 april 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 gebruik gemaakt.

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

Overige toestemmingen en voorzieningen

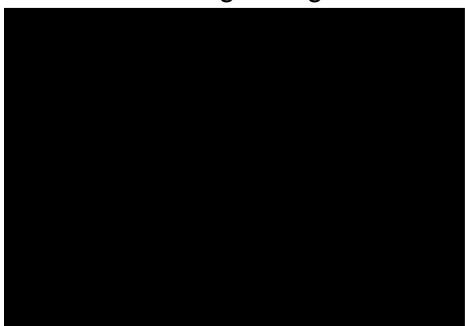
Voor het realiseren van uw project in huidige vorm heeft u naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig, namelijk:

- 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".

Dit besluit is genomen door Burgemeester en Wethouders van Terneuzen.

Met vriendelijke groet,

teamleider Vergunningen en Handhaving,



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

Bouwkosten (ex. BTW):	
Opgegeven	€ 4.706.000,00
Vastgesteld	€ 4.706.000,00
Totaal legesbedrag	€ 81.331,40

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.

Naam bijlage	Bestandsnaam	Werkzaamheden	Type	Datum ingediend	Status
231515_Wouterij_Koewacht_BPI_V1-_pdf	231515_Wouterij_Koewacht_BPI_V1.pdf	Woning bouwen	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	22-12-2023	Besluit
Koewacht-_type_L_2023-12-18_090711_p-df	uniec3_Koewacht - type L_2023-12-18_090711.p-df	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu	22-12-2023	Besluit
Koewacht-_type_S_2023-12-18_085959_p-df	uniec3_Koewacht - type S_2023-12-18_085959.p-df	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu	22-12-2023	Besluit
F-01_pdf	F-01.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
F-02_pdf	F-02.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
FD-01_pdf	FD-01.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
NL23-648800269-66954_pdf	NL23-648800269-66954.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
NL23-648800269-67265_pdf	NL23-648800269-67265.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
ouwveiligheidsplan_Wouterij_Koewacht_pdf	Bouwveiligheidsplan Wouterij Koewacht.pdf	Woning bouwen	Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	22-12-2023	Besluit
P-01_pdf	P-01.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
P-02_pdf	P-02.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
P-03_pdf	P-03.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
P-04_pdf	P-04.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
V-01_pdf	V-01.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit

V-02_pdf	V-02.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
V-12_pdf	V-12.pdf	Woning bouwen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
Volmacht_omgevingsvergunning_Wouterij	Volmacht aanvraag omgevingsvergunning Wouterij.pdf	Woning bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Anders	22-12-2023	Besluit
Woningbouw - Wouterij Koewacht_def	Woningbouw Wouterij Koewacht_def.pdf	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	Besluit
Wouij_Koewacht_stikstof_memo_2023-11-01	Wouterij Koewacht stikstof memo 2023-11-01.pdf	Woning bouwen	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
Wouterij_checklist_veilig_onderhoud_A	Koewacht Wouterij checklist veilig onderhoud A.pdf	Woning bouwen	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
Wouterij_Koewacht_situatie_2023-12-13	Wouterij Koewacht situatie 2023-12-13.pdf	Woning bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
Wouterij_type_L_T-01c_pdf	Wouterij type L T-01c.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
Wouterij_type_L_T-100a_details_pdf	Wouterij type L T-100a details.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
Wouterij_type_L_bouwbesluit_A_pdf	Wouterij type L bouwbesluit A.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Gezondheid, Overige gegevens veiligheid	22-12-2023	Besluit
Wouterij_type_L_materialen_en_kleuren_B	Wouterij type L materialen en kleuren B.pdf	Woning bouwen	Welstand	22-12-2023	Besluit
Wouterij_type_S_T-01c_pdf	Wouterij type S T-01c.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit

Wouterij_type_S_T-100b_details.pdf	Wouterij type S T-100b details.pdf	Woning bouwen	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	Besluit
Wouterij_type_S_bouwbesluit_A.pdf	Wouterij type S bouwbesluit A.pdf	Woning bouwen	Energiezuinigheid en milieu, Gezondheid, Overige gegevens veiligheid	22-12-2023	Besluit

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan Stichting Woongood Zeeuws - Vlaanderen voor het bouwen van 29 woningen op de locatie Wouterij 7 t/ m 29 in Koewacht.

Inhoudsopgave bijlagen	bladzijde
Bijlage 1 bouwen (artikel 2.1.1a Wabo).....	8
Bijlage 2 afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1.1c Wabo).....	12
Bijlage 3 antwoordnota zienswijzen.....	14

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;
- de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag en Zuiddorpe';
- de gronden de bestemming 'Wonen - 1' hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen ten behoeve van het wonen binnen de bebouwde kommen van Koewacht, Overslag en Zuiddorpe;
 - b. ter plaatse van de functieaanduiding (dh): tevens detailhandel;
 - c. ter plaatse van de functieaanduiding (sw-dhk): specifieke vorm van Wonen-1 – wijzigingsbevoegdheid naar Detailhandel, Horeca of Kantoor;

alsmede:

- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
 - f. waterlopen en waterpartijen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming 'Wonen - 1', omdat een deel van de woningen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - de gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' hebben;
 - nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk;
 - de aanvraag eveneens is getoetst aan het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen';
 - de aanvraag hieraan voldoet omdat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbaar gebied;
 - de aanvraag eveneens is getoetst aan het facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen';
 - de aanvraag hier niet aan voldoet omdat conform het facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen' het aantal woningen niet mag toenemen;
 - de activiteit geen gevolgen heeft voor beschermde soorten en Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming;
 - het bouwwerk is gelegen in een gebied waar een welstandsrepressief beleid wordt gevoerd waardoor een preventieve toetsing van de aanvraag aan redelijke eisen van welstand niet is toegestaan.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Algemeen:

- Op verzoek van het team Vergunningen en Handhaving toont u de omgevingsvergunning;
- Ten minste twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden meldt u start van de werkzaamheden, met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden;

- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden meldt u de werkzaamheden gereed;
- Het tijdstip van aanvang van de bouwwerkzaamheden, van het storten van beton, van het uitvoeren van heiwerkzaamheden en van de beëindiging van de werkzaamheden kunt u melden via het digitale formulier op de website van de gemeente Terneuzen. U vindt dit op onze website: www.terneuzen.nl en zoek hier naar '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 tenzij de vergunning het bouwen in afwijking van Bouwbesluit uitdrukkelijk toestaat;
- We verzoeken u aanvullende gegevens, drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden, in te dienen via het Omgevingsloket online (DSO).

Archeologie

- Alle grondwerken vanaf 0,50 meter beneden maaiveld dienen onder Protocol Inventariserend Veldonderzoek - Proefsleuven plaats te vinden:
- Ten behoeve van de uitvoering van het Inventariserend Veldonderzoek - Proefsleuven dient een Programma van Eisen te worden opgesteld. De eisen hierin zijn bindend voor alle partijen.
- Het Programma van Eisen dient minimaal vier weken voor de aanvang van de werkzaamheden aan het college van B&W van de gemeente Terneuzen ter nadere goedkeuring te worden aangeboden;
- De start van het onderzoek dient minimaal tien dagen voorafgaand aan de uitvoering gemeld te worden bij de gemeente;
- Voorafgaand aan de uitvoering van het Inventariserend Veldonderzoek - Proefsleuven dient een startoverleg plaats te vinden waarbij de gemeente (en diens archeologisch adviseur) aanwezig zijn;
- Binnen twaalf weken na de beëindiging van het Inventariserend Veldonderzoek - Proefsleuven dient een uitwerkingsvoorstel aan het college van B&W van de gemeente Terneuzen te worden overgelegd;
- De definitieve versie van het rapport dient na beoordeling van het (laatste) conceptrapport binnen vier weken te verschijnen.

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.

Gezondheid:

U overlegt installatietekeningen van de volgende onderdelen:

- het rioleringsplan (diameters, leidingverloop, standleidingen, beluchtingen, ontstoppingsstukken etc.);
- de mechanische ventilatie(diameters, aan- en afvoercapaciteiten, leidingverloop, plaats aan- en afvoer van de installatie, eventuele brandkleppen etc.).

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.

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 ‘Koewacht, Overslag en Zuiddorpe’;
- de gronden de bestemming ‘Wonen - 1’ hebben;
- deze gronden zijn bestemd voor:
 - d. gebouwen ten behoeve van het wonen binnen de bebouwde kommen van Koewacht, Overslag en Zuiddorpe;
 - e. ter plaatse van de functieaanduiding (dh): tevens detailhandel;
 - f. ter plaatse van de functieaanduiding (sw-dhk): specifieke vorm van Wonen-1 – wijzigingsbevoegdheid naar Detailhandel, Horeca of Kantoor;

alsmede:

- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
 - j. waterlopen en waterpartijen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- de aanvraag in strijd is met de in het bestemmingsplan genoemde bestemming ‘Wonen - 1’, omdat een deel van de woningen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - de gronden tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ hebben;
 - nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk;
 - de aanvraag eveneens is getoetst aan het facetbestemmingsplan ‘Parkeren Terneuzen’;
 - de aanvraag hieraan voldoet omdat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbaar gebied;
 - de aanvraag eveneens is getoetst aan het facetbestemmingsplan ‘Wonen Terneuzen’;
 - de aanvraag hier niet aan voldoet omdat conform het facetbestemmingsplan ‘Wonen Terneuzen’ het aantal woningen niet mag toenemen;
 - 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:

- Alle grondwerken vanaf 0,50 meter beneden maaiveld dienen onder Protocol Inventariserend Veldonderzoek - Proefsleuven plaats te vinden:
- Ten behoeve van de uitvoering van het Inventariserend Veldonderzoek - Proefsleuven dient een Programma van Eisen te worden opgesteld. De eisen hierin zijn bindend voor alle partijen.
- Het Programma van Eisen dient minimaal vier weken voor de aanvang van de werkzaamheden aan het college van B&W van de gemeente Terneuzen ter nadere goedkeuring te worden aangeboden;
- De start van het onderzoek dient minimaal tien dagen voorafgaand aan de uitvoering gemeld te worden bij de gemeente;
- Voorafgaand aan de uitvoering van het Inventariserend Veldonderzoek - Proefsleuven dient een startoverleg plaats te vinden waarbij de gemeente (en diens archeologisch adviseur) aanwezig zijn;
- Binnen twaalf weken na de beëindiging van het Inventariserend Veldonderzoek - Proefsleuven dient een uitwerkingsvoorstel aan het college van B&W van de gemeente Terneuzen te worden overgelegd;
- De definitieve versie van het rapport dient na beoordeling van het (laatste) conceptrapport binnen vier weken te verschijnen.

Bijlage 3

TERNEUZEN

**Omgevingsvergunning afwijkend gebruik
Koewacht, Wouterij 7 t/m 29**

Antwoordnota zienswijzen

Versie 18-07-2024

INHOUD	BLZ
1. Inleiding	17
1.1. Procedure	17
1.2. Leeswijzer	17
2. Zienswijzen	18
2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	18
2.2. Ontvankelijkheid	18
2.3. Gegrond of ongegrond	18
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	19

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Omgevingsvergunning afwijkend gebruik

Het projectgebied is gelegen aan de Wouterij in de kern Koewacht. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Axel, sectie H, nummer 271, en heeft een omvang van circa 6.700 m². Het projectgebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tot 2020 waren er drie blokken met in totaal 12 rijwoningen aanwezig. Twee van de drie blokken met rijwoningen zijn in 2020 gesloopt. Het laatste blok met rijwoningen is in 2022 gesloopt. Sindsdien bestaat het perceel uit een braakliggend terrein.

Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan woningen. Ook aan de oostzijde zijn woningen gevestigd. Aan de westzijde is naast woningen, het openluchtbad van Koewacht aanwezig. Ten zuiden van het plangebied zijn de gronden in agrarisch gebruik.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wil verspreid over de kernen in Zeeuws-Vlaanderen haar bezit vernieuwen. Hiervoor worden oude woningen gesloopt en daarvoor in de plaats zullen nieuwe woningen worden teruggebouwd. De woningen die worden gesloopt voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en het is kostentechnisch niet interessant een grootschalige renovatie door te voeren. Daarnaast is er in veel kernen een ander soort vraag naar woningindeling. Woningen van deze tijd zijn veelal levensloopbestendig. Woningen zijn hierdoor voor een breder publiek geschikt. Hierdoor wordt leegstand voorkomen en wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van de kern.

In het plangebied worden 29 woningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit 11 starterswoningen en 18 levensloopbestendige woningen. De starterswoningen bestaan uit twee bouwlagen. De levensloopbestendige woningen hebben een opbouw met één bouwlaag en een kap.

Vaststellingsprocedure

De ontwerp omgevingsvergunning afwijkend gebruik Koewacht, Wouterij 7 t/m 29 lag van 11 april 2024 tot en met 22 mei 2024 ter inzage op grond van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht / afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. 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.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van de omgevingsvergunning afwijkend gebruik van het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' voor het adres Wouterij 7 tot en met 29 te Koewacht zijn binnen de termijn (11 april 2024 tot en met 22 mei 2024) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Reclamant zienswijze 1
2. Reclamant zienswijze 2
3. Reclamanten zienswijze 3

2.2 Ontvankelijkheid

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

2.3 Gegrondd of ongegrond

Op basis van de zienswijzen, zoals behandeld in hoofdstuk 3, wordt het volgende voorgesteld:
de zienswijzen genoemd onder 1, 2 en 3 zijn ongegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Reclamant zienswijze 1

Zienswijze

- a. Reclamant woont aan de Oude Karnemelkstraat 6. Het perceel van reclamant grenst aan de ontwikkellocatie Wouterij 7 t/m 29 te Koewacht. Het perceel van reclamant heeft een woonbestemming. Vanuit de oorspronkelijk agrarische bedrijfsvoering is op het perceel een stal/loods aanwezig die in gebruik is als machineberging en stal voor het hobbymatig houden van een aantal koeien. Voor de stal/loods ligt een mestplaat. Reclamant stelt dat de stal/loods en mestplaats binnen een afstand van 50 meter van de beoogde woningen liggen. Reclamant vreest klachten vanwege stank en vliegen.
- b. Reclamant vreest voor klachten vanwege geluidoverlast vanwege het verplaatsen van het materieel in zijn loods/machineberging.
- c. Reclamant vraagt om een goede afwatering van de voorziene waterberging. Het perceel van reclamant ligt lager dan de beoogde ontwikkellocatie.
- d. Reclamant is niet tegen de beoogde ontwikkeling. Reclamant verzoekt een drietal woningen dichtst bij zijn perceel pas te realiseren nadat de hobbymatige activiteiten zijn gestaakt en voor nu de afstand van 50 meter vanwege stal en mestplaat gerespecteerd wordt.

Overwegingen

- a. Voor het beoordelen van de effecten van geur op woningen moet worden uitgegaan van de afstand van het emissiepunt van het dierenverblijf tot de gevel van de woning. Het dichtstbijzijnde emissiepunt is de mesthoop ten zuiden van de stal/loods. De mesthoop ligt op een afstand van circa 30 meter van de nieuw te bouwen woningen. De VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen. Hierbij wordt uitgegaan van bedrijfsmatige activiteiten. Het hobbymatig houden van enkele koeien valt niet eenduidig in te delen op grond van de VNG publicatie aangezien deze bedoeld is voor bedrijven met een bedrijfsmatige omvang. De meest vergelijkbare activiteit waarbij aansluiting kan worden gezocht is een kinderboerderij waarvoor milieucategorie 2 geldt en een richtafstand van 30 meter.
Geurhinder kan ontstaan vanuit de stal waar de dieren worden gehouden en vanaf de opslaglocatie van vaste mest. Voor geurhinderaspecten zijn in paragraaf 22.3.6.2 van het omgevingsplan van Terneuzen (voormalige regels uit het Activiteitenbesluit) normen opgelegd voor het houden van landbouwhuisdieren en het opslaan van vaste mest. Deze afstanden gelden niet als er minder dan 10 koeien (overige landbouwhuisdieren) worden gehouden. Het aantal koeien zal gezien het beperkte aantal niet leiden tot geurhinder (deze blijven ruim onder het aantal dieren waarbij voor het houden van landbouwhuisdieren afstandseisen gaan gelden). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een situatie waarbij meer dieren aanwezig waren, geoordeeld dat het voor de opslag van vaste mest aanvaardbaar is om aan te sluiten bij de richtafstand voor geur van 30 meter voor kinderboerderijen (ECLI:NL:RVS:2020:2710). Aan deze richtafstand kan worden voldaan.
- b. Het in- en uitrijden of verplaatsen van materieel en machines kan geluidoverlast veroorzaken. Er is echter geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten waarvoor vaste afstanden gelden. Het in- en uitrijden of verplaatsen van materieel en machines

gebeurt niet elke dag en als dit materieel en deze machines worden verplaatst, dan zal dit overdag (tussen 9 en 19.00 uur) gebeuren waardoor eventuele geluidshinder zeer beperkt is en de nachtrust van omwonenden niet wordt verstoord.

- c. Het plan voorziet in een goede waterberging. Hier wordt overleg met de gemeente en het waterschap over gevoerd. Wateroverlast op het perceel van reclamant wordt niet verwacht.
- d. Onder a en b is onderbouwd dat de effecten vanwege de activiteiten op het perceel van reclamant ter plaatse van de nieuwe woningen aanvaardbaar zijn. Het is praktisch en financieel geen optie om 3 woningen pas in een later stadium te realiseren. Mocht er sprake zijn van klachten, dan zal initiatiefnemer in overleg gaan met reclamant over het verplaatsen van de mestplaat.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant zienswijze 2

Zienswijze

- a. Reclamant stelt dat de inventarisatie van bedrijven zoals opgenomen in paragraaf 4.8 van de ruimtelijke onderbouwing onvolledig is. Zowel Slachterij Huiskens aan Nieuwstraat 103 als Martens Brandstoffen aan Nieuwstraat 99-101 ontbreken in de inventarisatie.
- b. Reclamant merkt op dat het landbouwbedrijf aan de Oude Karnemelkstraat 6 onterecht is aangemerkt als hobbymatig bedrijf. Het bedrijf staat als landbouwbedrijf geregistreerd bij de Kamer van Koophandel.
- c. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van de methodiek van bedrijven en milieuzonering van de VNG. Al in 2017 heeft de VNG aangegeven dat deze uitgave niet meer geschikt is voor toepassing onder de Omgevingswet.
- d. Reclamant merkt op dat wanneer toch gebruikt wordt gemaakt van de bedrijven en milieuzonering de woningen niet kunnen worden gebouwd omdat ze binnen de richtafstanden van zowel de slachterij, het openlucht zwembad, de groothandel in brandstoffen als het agrarisch bedrijf aan de Oude Karnemelkstraat 6 worden gebouwd.
- e. Nu er aan de Wouterij 12 woningen worden gesloopt en 29 woningen worden terug gebouwd vreest reclamant dat de kans op klachten vanwege de toename van omwonenden toeneemt.
- f. Reclamant merkt op dat het aspect gezondheid niet is meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel.

Overwegingen

- a. Het tankstation aan de Nieuwstraat is in paragraaf 4.11 'Externe veiligheid' meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Een tankstation (zonder verkoop van LPG) heeft een invloedsgebied van 30 meter (gemeten vanaf het vulpunt). Het vulpunt bevindt zich op circa 140 meter van het projectgebied. Slachterij Huiskens is niet meegenomen, omdat deze niet relevant is voor de beoogde ontwikkeling. De slachterij wordt in zijn bedrijfsvoering beperkt door de naastgelegen woningen en het heeft daarmee geen effect op de gewenste woningbouw aan de Wouterij. Bovendien is de afstand van de bebouwing waarin de slachterij zich bevindt tot de nieuw te

- bouwen woningen ruim 100 meter. Op het perceel van de slachterij ligt ook een woonbestemming en geen agrarische of bedrijfsbestemming.
- b. Op het perceel aan de Oude Karnemelkstraat worden 3 tot 5 koeien gehouden. 3 tot 5 koeien wordt op grond van paragraaf 22.3.6.2 van het omgevingsplan van de gemeente Terneuzen (voormalige regels uit het Activiteitenbesluit) niet gezien als het houden van landbouwhuisdieren. Bovendien is het perceel bestemd als 'Wonen' en is een landbouwbedrijf op dit perceel in strijd met de regels van het omgevingsplan (voormalige regels bestemmingsplan).
 - c. Ook onder de Omgevingswet kan gemotiveerd nog gebruik worden gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. Het klopt dat de bedrijvenlijst behorende bij de publicatie al lange tijd niet is bijgewerkt, maar de richtafstanden behorende bij bedrijven die zijn genoemd in de lijst zijn nog actueel. De nieuwe publicatie van de VNG ziet op het vastleggen van zones voor geluid en geur wat beter aansluit bij de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet. De afstanden voor deze zones sluiten aan bij de richtafstanden zoals die tot op heden zijn gehanteerd. De aanvraag omgevingsvergunning voor de Wouterij is overigens ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
 - d. De VNG publicatie geeft richtafstanden om een afweging te kunnen maken tussen een goed woon- en leefklimaat en bedrijvigheid. De richtafstanden zijn geen harde toetsingskaders. Indien niet aan de richtafstanden kan worden voldaan, moet worden onderbouwd waarom kan worden afgeweken van de richtafstanden. Waarom de slachterij niet is meegenomen, is onder a gemotiveerd. De effecten vanwege het openlucht zwembad, de groothandel in brandstoffen en de agrarische activiteiten op het perceel Oude Karnemelkstraat 6 zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing en er is onderbouwd dat deze activiteiten niet leiden tot onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.
 - e. Op grond van artikel 22.205 van het omgevingsplan van Terneuzen (voormalige regels Activiteitenbesluit) moet bij een slachterij met het oog op het voorkomen of beperken van geurhinder maatregelen worden getroffen. Gezien deze maatregelen en de afstand tot de bebouwing waarin de slachterij zich bevindt, wordt niet verwacht dat er sprake is van geurhinder.
 - f. Zoals ook onder c is aangegeven, is de omgevingsvergunning aangevraagd voor 1 januari 2024 en zijn de regels van de Omgevingswet niet van toepassing. Gezondheid is onder de Wet ruimtelijke ordening geen afzonderlijk toetsingsaspect. Wel zien de verschillende milieuthema's die in hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing zijn beschreven op aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid zoals geluid, luchtkwaliteit en veiligheid. Gezondheid maakt daarmee onderdeel uit van de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reclamanten zienswijze 3

Zienswijze

- a. Reclamanten vinden 29 woningen op een perceel waar voorheen 12 woningen stonden erg veel. Er komt een complete woonwijk voor de deur van reclamanten te liggen.

- b. De nokhoogte van de nieuwe woningen zou, zo is bij de informatiebijeenkomst verteld, gelijk zijn aan de nokhoogte van de gesloopte woningen. Nu blijkt de nokhoogte geen 6 maar 8 meter te zijn. Dat vinden reclamanten een hoge muur om tegenaan te kijken.
- c. Het aantal parkeerplaatsen, in totaal 48 plaatsen, lijkt reclamanten vrij weinig. Volgens de CROW publicatie 381 zouden er $29 \times 1,6 = 46,4$ plaatsen moeten zijn. Hierbij is geen rekening gehouden met het verdwijnen van de huidige parkeerstrook, die goed gebruikt wordt. Reclamanten vragen zich af waar bezoekers (visite, dokter etc.) moeten parkeren.
- d. Aangezien de woningen gasvrij worden opgeleverd wensen reclamanten niet naar het geluid van 29 warmtepompen te luisteren. Regelmatig verschijnen berichten van (nachtelijke) overlast (<https://www.bndestem.nl/oosterhout/geluidsoverlast-van-warmtepomp-moet-stoppen-vinden-de-buren-willen-slapen-zonder-oordoppen~a00b503a/>).
- e. Reclamanten vrezen geluidsoverlast gedurende de bouwfase.
- f. Reclamanten sluiten schade aan de woningen niet uit vanwege trillingen tijdens lossen van materiaal etc.

Overwegingen

- a. We kunnen ons voorstellen dat meer dan een verdubbeling van de woningen voor de deur van reclamanten als veel wordt ervaren. Er is echter een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor starters in het dorp. In de planvorming is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bewoners aan de Wouterij. Er worden doorzichten gecreëerd en het plangebied wordt groen ingericht waardoor het ook aantrekkelijk is voor de omwonenden. Dit is een verbetering t.o.v. de oude situatie waarbij de woningen in blokken van 4 langs de Wouterij stonden en er geen uitzicht richting achtergelegen gebied was.
- b. Op basis van het geldende bestemmingsplan dat voor Koewacht geldt, mogen woningen in het plangebied maximaal 10 meter hoog zijn (6 meter goothoogte + 4 meter). De gesloopte woningen hadden een hoogte van 7,3 meter. De nieuw te bouwen woningen worden maximaal 8,1 meter (levensloopbestendige woningen) en 6 meter (starterswoningen) hoog. Bovendien kijkt men vanaf de Wouterij tegen de zijgevels van de woningen aan en zijn er doorzichten naar de achterliggende agrarische gronden.
- c. Voorheen waren in het plangebied 12 woningen aanwezig. Parkeren vond plaats langs de Wouterij. Hier was aan de zijde van het projectgebied ruimte voor circa 17 langspaarkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt door omwonenden ook geparkeerd in deze strook langs het projectgebied. In de nieuwe situatie worden 17 extra woningen toegevoegd. Dit zou betekenen dat er $17 \times 1,6 = 27,2$ parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. In totaal zijn dat $27,2 + 17 = 44,2$ parkeerplaatsen. Er worden in totaal 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ook voldaan aan de geldende parkeernorm. Er zal nog ruimte zijn voor buurtbewoners om te kunnen parkeren in dit deel van de Wouterij. Er is voorzien in 1 extra parkeerplaats ten opzichte van het minimum aantal parkeerplaatsen dat op basis van de parkeernormen gerealiseerd moet worden en in 4 extra plaatsen als gekeken wordt naar de voorgaande situatie. Daarnaast zal er in de praktijk door de bewoners van de levensloopbestendige woningen minder geparkeerd worden en mag er aan de overzijde van het plangebied, bij de bestaande

woningen aan de Wouterij, ook langsgeparkeerd worden. Dit is in de huidige situatie ook toegestaan.

- d. Er worden warmtepompen gerealiseerd zonder buitenunit. Dit betekent dat er geen sprake is van geluidsoverlast vanwege de warmtepompen.
- e. Er zal tijdens de bouwfase sprake zijn van geluidsoverlast. Er wordt een strokenfundering op staal toegepast, wat betekent dat er niet geheid hoeft te worden. De bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk en de eisen en tijden voor eventuele geluidsoverlast worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor bouwen. Omwonenden worden vooraf en tijdens de bouw geïnformeerd.
- f. De sloop van de woningen heeft waarschijnlijk meer trillingen veroorzaakt dan de bouw van de woningen zal veroorzaken. Bij de sloop zijn er geen bezwaren of klachten geweest. Er vindt een opname plaats van de omliggende bestaande woningen voordat de bouw begint. Het lossen van materieel zorgt niet voor trillingen.

Conclusie

De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.