

Stichting S&L Zorg
T.a.v. D. van Randwijk
Postbus 148
4700 AC Roosendaal
NEDERLAND

contactpersoon : Mevr. M. Bezemer (Aanw.op ma,di,do)
doorkiesnummer : (0165) 579875
onderwerp : Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
het oprichten van een appartementengebouw
Onyxdijk 167 te Roosendaal

Roosendaal :
ons kenmerk : 2011WB0775
bijlage : Div.

Geachte mevrouw Van Randwijk,

Inleiding

Op 25 november 2011 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een appartementengebouw op het perceel gelegen aan de Onyxdijk 167 te Roosendaal. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Kennisgeving ontwerp beschikking

Wij zijn voornemens de aanvraag omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten te verlenen:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1 lid 1 onder c)

Ter inzage legging

Uw aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 oktober 2012 ter inzage gelegd. Ook de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gelijktijdig ter inzage gelegd. Een exemplaar van de ontwerp beschikking, alsmede de daarbij behorende ontwerpverklaring van geen bedenkingen treft u hierbij aan.

Zienswijze

Gedurende de periode van de ter inzage legging is het voor een ieder mogelijk eventuele zienswijzen, bij voorkeur schriftelijk in te dienen tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het College van burgemeester en wethouders, postbus 5000, 4700 KA te Roosendaal.

In het geval u de voorkeur geeft aan een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de heer I. Kraus, team Regelgeving van de afdeling Ontwikkeling. Hij is te bereiken onder telefoonnummer 0165-579439.

bladaanduiding : 2/8

ons kenmerk : 2011WB0775

Nadere informatie

Voor een snelle en juiste afhandeling verzoeken wij u bij alle correspondentie en telefonisch contact het intern kenmerk **2011WB0775** te vermelden. Bij vragen kunt u contact opnemen met Mevr. M. Bezemer. Deze is op maandag, dinsdag en donderdag telefonisch bereikbaar van 09.00–12.00 uur, op het nummer 0165-579875.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen b.a.

E.R.S. Dijkstra

Bijlage(n)

- ontwerpbeschikking

ONTWERP

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 25 november 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van Stichting S&L Zorg voor het project het oprichten van een appartementengebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie M, nummer 02295 en plaatselijk bekend Onyxdijk 167 te Roosendaal. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011WB0775.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1 lid 1 onder c);

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- N.t.b.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- N.t.b.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen b.a.

E.R.S. Dijkstra

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2011WB0775, aan Stichting S&L Zorg voor het project het oprichten van een appartementengebouw op het adres Onyxdijk 167 te Roosendaal:

Procedureel.....	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a).....	6
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c).....	8

ONTWERP

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 25 oktober 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Stichting S&L Zorg, Postbus 148, 4700 AC Roosendaal.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het oprichten van een appartementengebouw.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1 lid 1 onder c);

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 mei 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 56 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvulling daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Gedurende de periode 1 oktober tot en met 12 november 2012 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen 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 geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal. Op 19 september 2012 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit;

het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Roosendaal;

de activiteit in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kortendijk";

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

het project in het kader van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand ter advies is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

uit het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 22 december 2011 blijkt, dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

het uitgebrachte advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit door ons wordt onderschreven;

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken en met inachtneming van onderstaande voorwaarden;
2. een exemplaar van de vergunning en de gewaarmerkte stukken moeten op het werk aanwezig zijn en op verzoek van de ambtenaar van de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving getoond kunnen worden;
3. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft (artikel 2.7, lid 1, onder a van hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht) indienen bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;
4. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft (artikel 2.7, lid 1, onder b van hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht) indienen bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;

bladaanduiding : 7/8

ons kenmerk : 2011WB0775

5. tenminste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden moet u de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving schriftelijk op de hoogte stellen (artikel 4.5 Bouwverordening);
6. uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u het einde van die werkzaamheden schriftelijk melden bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving (artikel 4.12 Bouwverordening). Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstige de verleende vergunning;
7. in verband met gevaar of hinder moet het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden (artikel 4.9 Bouwverordening). Met de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving moet overlegd worden welke voorzieningen getroffen moeten worden;

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen b.a.

E.R.S. Dijkstra

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

ter plaatse het bestemmingsplan "Kortendijk" van kracht is;

aan het perceel Onyxdijk 167 te Roosendaal de bestemming "Maatschappelijk" en "Verkeer" is toegekend waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels op de grond bestemd voor "Maatschappelijk" de bebouwing grotendeels wordt opgericht buiten het op de plankaart aangegeven bebouwings-/bestemmingsvlak, deels in de bestemming "verkeer" en deels in het vlak met weliswaar de bestemming "maatschappelijk", maar waar géén bebouwing is toegestaan;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3° Wabo slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

hiertoe wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 20 appartementen voor SGLVG-bewoners op het terrein van Sterrebos aan de Onyxdijk te Roosendaal" van 10 mei 2012;

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen 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 geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal. Op 19 september 2012 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen b.a.

E.R.S. Dijkstra

