

ATIK Holding B.V.
De heer I. Etik
Bergrand 230
4707 AT ROSENDAAL

contactpersoon	: D. Konings	Roosendaal	:
telefoonnummer	: 0165-579111	ons kenmerk	: 2023-001940 (W10 ontwAV)
onderwerp	: Kennisgeving ontwerpbesluit Omgevingsvergunning voor het oprichten van een kantoor op het perceel Gastelseweg nabij huisnummer 245, 4704RV Roosendaal	bijlage	: Ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Geachte heer Etik,

Inleiding

Op 23 mei 2023 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een kantoor op het perceel gelegen aan de Gastelseweg nabij huisnummer 245, 4704RV Roosendaal. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Kennisgeving ontwerpbeschikking

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

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a van de Wabo);
- 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 van de Wabo.);

Terinzagelegging

Uw aanvraag om omgevingsvergunning en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van [DATUM] ter inzage gelegd. Ook de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gelijktijd ter inzage gelegd. Een exemplaar van de ontwerpbeschikking alsmede de daarbij behorende ontwerpverklaring van geen bedenkingen treft u hierbij aan.

Zienswijze

Tijdens de periode van terinzagelegging kan eenieder een zienswijze kenbaar maken tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. De bij voorkeur schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar het College van Burgemeester en wethouders, Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal.

Nog vragen?

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met D. Konings. Deze is op ma t/m do telefonisch bereikbaar van 09.00-14.00 uur op het nummer 0165-579111. Wij verzoeken u om bij alle verdere correspondentie en telefonisch contact ons kenmerk 2023-001940 te vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Medewerker Beleidsuitvoering II,


D. Konings

Bijlage(n)

- Ontwerpbeschikking
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

ONTWERP

Ontwerpbeschikking

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 mei 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van ATIK Holding B.V. voor het project het oprichten van een kantoor op het perceel gelegen aan de Gastelseweg nabij huisnummer 245, 4704RV Roosendaal. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-001940.

Ontwerpbeschikking

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 voor de volgende activiteit, onder de bepaling dat de stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a van de Wabo);
- 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 van de Wabo).

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- 7817873_1684838960051_beng_berekening ontvangst d.d. 23 mei 2023;
- 7817873_1684839383689_bouwbesluit ontvangst d.d. 23 mei 2023;
- 7817873_1684839684723_constructieberekening ontvangst d.d. 23 mei 2023;
- 7817873_1684839720811_DO-15_kantoor_beheerder ontvangst d.d. 23 mei 2023;
- 7817873_1684839888741_DO-18_riolering_en_definitietekening_-_gebruiksfuncties ontvangst d.d. 23 mei 2023;
- 7817873_1684839949750_UO-130_constructieplattegronden_kantoor_beheerder ontvangst d.d. 23 mei 2023;
- 7817873_1684840015796_UO-310_Details_kantoor_beheerder ontvangst d.d. 23 mei 2023;
- 7817873_1684840231070_publiceerbareaanvraag ontvangst d.d. 23 mei 2023;
- 7817873_1700573084396_Bus_evaluatie_bodemsanering ontvangst d.d. 21 november 2023;
- 7817873_1709202407704_Ruimtelijke_Onderbouwing_04 ontvangst d.d. 29 februari 2024;
- Bijlage 1 Stikstof onderzoek Stantec BV 31-01-2024 ontvangst d.d. 5 februari 2024;
- Bijlage 2 Bodemonderzoek Wematech 25-02-2022 ontvangst d.d. 5 februari 2024;
- Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna Veldbiologische Werken 07-02-2022 ontvangst d.d. 5 februari 2024;
- Bijlage 4 Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 Omgevingsdienst Midden en West-Brabant juli 2019 ontvangst d.d. 5 februari 2024.

Nog in te dienen gegevens en documenten

Uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen bij het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving via het e-mailadres bouwtoezicht@roosendaal.nl:

- Artikel 2.71 lid 1 van het bouwbesluit: van de dakbedekking dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de dakbedekking bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk is.

De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken of indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, nadat hierop een beslissing is genomen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Medewerker Beleidsuitvoering II,


D. Konings

ONTWERP

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van [VUL IN] gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Tijdens de periode van terinzagelegging kan eenieder eventuele zienswijzen indienen tegen de ontwerpbesikking. Mocht u zienswijzen willen indienen, dan kunt u dat bij voorkeur schriftelijk doen. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 5000, 4700 KA te Roosendaal

ONTWERP

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2023-001940, aan ATIK Holding B.V. voor het project het oprichten van een kantoor op het perceel gelegen aan de Gastelseweg nabij huisnummer 245, 4704RV Roosendaal

Procedureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo)	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 van de Wabo)	7

ONTWIKKERP

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 23 mei 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- ATIK Holding B.V., Bergrand 230, 4707 AT Roosendaal

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het oprichten van een kantoor.

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 van de Wabo);
- 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 van de Wabo).

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 verantwoordelijk voor 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 ingediend 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 hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is d.d. 27 juli 2023 hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren voor 7 september 2023. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 6 september 2023.

Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 41 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.

Terinzagelegging

Gedurende de periode [VUL IN] heeft een ontwerp van deze beschikking terinzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

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

A. Overwegingen

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

het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012;

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 vigerende bestemmingsplan "Borchwerf I"

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 d.d. 27 juli 2023 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;

wij op basis van het bovenstaande van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" kan worden verleend

A. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. het bouwen moet geschieden conform de bij dit besluit behorende stukken en met inachtneming van onderstaande voorwaarden;
2. een exemplaar van de vergunning en de stukken moeten op het werk aanwezig zijn en op verzoek van de ambtenaar van het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving getoond kunnen worden;
3. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen bij het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving:
 - Artikel 2.71 lid 1 van het bouwbesluit: van de dakbedekking dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de dakbedekking bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk is.De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;
4. in de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de afdeklaag die in het kader van de bodemsanering is aangebracht. In deze afdeklaag mag niet zomaar gegraven worden;
5. tenminste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden en uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u Team Veiligheid, Toezicht & Handhaving schriftelijk op de hoogte stellen (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012). 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 volgens de verleende vergunning.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Medewerker Beleidsuitvoering II,


D. Konings

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 van de Wabo)

Overwegingen

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

ter plaatse het bestemmingsplan "Borchwerf I" van kracht is;

aan het perceel **Gastelseweg nabij huisnummer 245, 4704RV Roosendaal**, waarop de aanvraag betrekking heeft, de bestemming "Bedrijventerrein-2" is toegekend;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven, met dien verstande dat per bedrijfsvestiging het kantooroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 1500m². Ingevolge de bouwregels dienen gebouwen ten minste 6 meter hoog te zijn;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van een kantoor, waarbij de hoogte 3,5 meter gaat bedragen;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

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;

er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing van 29 februari 2024;

op grond van artikel 2.27 Wabo het Bor of een bijzondere wet zijn categorieën van gevallen aangewezen 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 op van de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Deze verklaring is als bijlage bij dit besluit bijgevoegd;

wij op basis van het bovenstaande van oordeel zijn, dat de gevraagde vergunning voor wat betreft de activiteit "planologisch strijdig gebruik" kan worden verleend.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Medewerker Beleidsuitvoering II,



D. Konings