

C.J.H. Roks
Heerma van Vossstraat 38
4708 AX Roosendaal
NEDERLAND

contactpersoon	: M. van Leeuwen (afw. di)	Roosendaal	:
doorkiesnummer	: 140165	ons kenmerk	: 2017WB0435 (w10_ontwAV)
onderwerp	: Kennisgeving ontwerpbeschikking; Aanvraag om Omgevingsvergunning fase 1 Het bouwen van 3 woningen op het perceel Heerma van Vossstraat 38 in Roosendaal, kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie K, nummer 6583	bijlage	: Ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Geachte heer Roks,

Inleiding

Op 19 mei 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning fase 1 ontvangen voor het project het bouwen van 3 woningen op het perceel gelegen aan de Heerma van Vossstraat 38 in Roosendaal, kadastraal bekend als gemeente Roosendaal, sectie K, nummer 6583. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Kennisgeving ontwerpbeschikking

Wij zijn voornemens de aanvraag om omgevingsvergunning fase 1 voor de volgende activiteit te verlenen:

- 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 en artikel 3.10 juncto artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 stellen wij u in de gelegenheid om uw zienswijze kenbaar te maken tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Uw bij voorkeur schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar het College van Burgemeester en wethouders, Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal.

bladaanduiding : 2/2

ons kenmerk : 2017WB0435

Nog vragen?

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer M. van Leeuwen. Deze is op maandag, woensdag, donderdag en vrijdag, telefonisch bereikbaar van 09.00-16.00 uur op het nummer 140165. Wij verzoeken u om bij alle verdere correspondentie en telefonisch contact ons kenmerk **2017WB0435** te vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Medewerker beleidsuitvoering I,


M. van Leeuwen

Bijlagen

- Ontwerpbeschikking
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 mei 2017 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van de heer C.J.H. Roks voor het project het bouwen van 3 woningen (fase 1 – Handelen in strijd met de regels RO) op het perceel gelegen aan de Heerma van Vossstraat 38 in Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie K, nummer 6583. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017WB0435.

Ontwerpbeschikking

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

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

- 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 bij het besluit behorende gewaarmerkte documenten worden digitaal nagezonden:

- 2017WB0435 162597ro18.pdf, ingediend op 10 november 2017;
- 2017WB0435 rapport akoestisch onderzoek (3618.003 D4).pdf, ingekomen op 10 november 2017
- 2017WB0435 publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen op 19 mei 2017;
- 2017WB0435 RO_Bijlage_1_-_Verkennd_bodemonderzoek.pdf, ingekomen op 19 mei 2017;
- 2017WB0435 RO_Bijlage_2_-_Archeologisch_onderzoek.pdf, ingekomen op 19 mei 2017;
- 2017WB0435 RO_Bijlage_3_-_Quickscan_Wnb.pdf, ingekomen op 19 mei 2017;
- 2017WB0435NL-IMRO-1674-XXXHVVOS38-0101.pdf, ingekomen op 19 mei 2017.

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 I,


M. van Leeuwen

bladaanduiding : 2/6

ons kenmerk : 2017WB0435

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met ingang van [DATUM] gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Tijdens de periode van terinzagelegging kan eenieder eventuele zienswijzen indienen tegen de ontwerpbeschikking. 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 fase 1 met het registratienummer 2017WB0435, aan C.J.H. Roks voor het realiseren van drie woningen op het perceel gelegen aan de Heerma van Vossstraat 38 in Roosendaal:

Procedureel	4
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)	6

ONTWIKKERP

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 19 mei 2017 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- C.J.H. Roks, Heerma van Vossstraat 38, 4708 AX Roosendaal, NEDERLAND.

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

- Het realiseren van drie vrijstaande grondgebonden woningen (fase 1 – Handelen in strijd met de regels RO).

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

- 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en 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.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

[MOTIVATIE]

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

[MOTIVATIE]

bladaanduiding : 5/6

ons kenmerk : 2017WB0435

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijken 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 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wabo (afwijken van het bestemmingsplan) juncto artikel 6.5, lid 1, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de raad van de gemeente Roosendaal heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op [DATUM] hebben wij van de raad van de gemeente Roosendaal [een/geen] ontwerp verklaring ontvangen, waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van de ruimtelijke ordening, [wel/geen] bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

ONTWERP

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 dat:

ter plaatse het bestemmingsplan "Groot Tolberg" van kracht is;

aan het onderhavige perceel aan de Heerma van Vossstraat 38 in Roosendaal de bestemmingen 'Wonen-3' en 'Tuin', de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' toegekend zijn, waarbij tevens de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - straatpad' van toepassing zijn;

op grond van artikel 12.22, onder a van de planregels, hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan zijn;

het ingediende plan het realiseren van drie hoofdgebouwen (woningen) betreft, waarbij slechts één bouwvlak aanwezig is;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan het vigerend bestemmingsplan;

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

de ruimtelijke onderbouwing 'Heerma van Vossstraat 38 in Roosendaal' d.d. 9 november 2017, projectnummer 162597, als motivering onderdeel uitmaakt van onderhavige omgevingsvergunning;

in onderhavige ruimtelijke onderbouwing aangetoond is, dat de betreffende afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wabo niet stuit op overwegende bezwaren van ruimtelijke, functionele, beleidsmatige of milieukundige aard;

wij op basis van bovenstaande van oordeel zijn, dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;

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

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Medewerker beleidsuitvoering I,

M. van Leeuwen