

# Ontwerpbeschikking

Burgemeester en Wethouders hebben op 26 juni 2018 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van I. Etik voor het oprichten van twee logiesgebouwen t.b.v. huisvesting van maximaal 224 arbeidsmigranten op het perceel gelegen aan de Gastelseweg 247 in Roosendaal kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie A, nummer 4384. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018WB0530.

## 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 (Mor), de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de 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.(artikel 2.1, lid 1, onder b, van de Wabo);
- Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van gevallen (artikel 2.1, lid 1, onder d, van de Wabo).

## Bijgevoegde documenten

De volgende bij het besluit behorende gewaarmerkte documenten worden digitaal nagezonden:

- 2018WB0530 AGEL20180099\_D04\_ako\_IL\_19-juni-2018.pdf, ingekomen op 16 oktober 2018;
- 2018WB0530 Cuijpers01154-ro-v1-2-cc.pdf, ingekomen op 16 oktober 2018;
- 2018WB0530 01\_situatie\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 02\_plattegrond\_begane\_grond\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 03\_plattegrond\_1e\_verdieping\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 04\_plattegrond\_2e\_verdieping\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 05\_plattegrond\_3e\_verdieping\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 06\_plattegrond\_dak\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 07\_gevels\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 08\_details\_1\_t\_m\_6\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 09\_details\_7\_t\_m\_20\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 10\_details\_21\_t\_m\_35\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 11\_brandcompartimentering\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 12\_riolering\_en\_mv\_04-04-18.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 2017165.bra.djv.a1.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 2017165.epc.drvd.a1.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 Bouwbesluittoetsing.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 EP\_rapport\_blok\_2\_Gastelseweg\_247.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 BodemonderzoekWematec.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530\_Rev\_A\_LCA\_def\_27-03-2018\_N.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 CU01\_Palenplan\_27-03-2018\_LCA.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 CU02\_Fundering\_27-03-2018\_LCA.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 CU03\_1e\_verdieping\_27-03-2018\_LCA.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;

- 2018WB0530 CU04\_2e\_verdieping\_27-03-2018\_LCA.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 CU05\_3e\_verdieping\_27-03-2018\_LCA.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 CU06\_dakvloer\_27-03-2018.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 20180099\_memo\_luchtkwaliteit\_Gastelseweg\_247\_v01.pdf, ingekomen op 28 juni 2018;
- 2018WB0530 publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen op 28 juni 2018.

### **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 [bouwtoezicht@roosendaal.nl](mailto:bouwtoezicht@roosendaal.nl):

- Een Programma van Eisen voor de brandinstallatie, waarbij de omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als volledige bewaking zonder doormelding naar de GMK (artikel 6.20, lid 1, Bouwbesluit 2012);
- Een Programma van Eisen voor de ontruimingsalarminstallatie (artikel 6.23, lid 1, Bouwbesluit 2012);
- Constructietekening en constructieberekening begane grondvloer, verdiepingvloeren en dakvloer;
- Constructietekening en constructieberekening bergingen;
- Constructietekening en constructieberekening prefab delen als luifel, galerijen, trappen, balustraden, palen, geveldraggers, etc;
- Controle bijlegwapening funderingsbalken (berekening: FB 05 3Ø12);
- Tekening en berekening staalconstructie inclusief verbindingen.

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

Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens overlegd bij team Veiligheid, Toezicht & Handhaving via [bouwtoezicht@roosendaal.nl](mailto:bouwtoezicht@roosendaal.nl):

- Een geldig inspectierapport van de brandmeldinstallatie en de ontruimingsalarminstallatie, dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties en Ontruimingsalarminstallaties (artikel 6.20, lid 6 en artikel 6.23, lid 4 Bouwbesluit 2012).

### **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

**Zienswijzen**

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 kenbaar maken tegen de ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. 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 onder vermelding van registratienummer 1123312.

## Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2018WB0530, aan I. Etik voor het oprichten van een twee logiesgebouwen t.b.v. huisvesting van maximaal 224 arbeidsmigranten op het perceel gelegen aan de Gastelseweg 247 in Roosendaal:

Procedureel .....	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo) .....	7
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) .....	9
Het gebruiken van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid (artikel 2.1, lid 1, onder d, van de Wabo) .....	11

## **Procedureel**

### **Gegevens aanvrager**

Op 26 juni 2018 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- I. Etik, Bergrand 230, 4707 AT Roosendaal, NEDERLAND.

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

- het oprichten van een twee logiesgebouwen t.b.v. huisvesting van maximaal 224 arbeidsmigranten.

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);
- Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van gevallen (artikel 2.1, lid 1, onder d, 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]

**Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27 van de 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 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, Bor 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.

## 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:

aannemelijk is gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012;

aannemelijk is gemaakt 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. 31 oktober 2018 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 conform 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 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:
  - Een Programma van Eisen voor de brandinstallatie, waarbij de omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als volledige bewaking zonder doormelding naar de GMK (artikel 6.20, lid 1, Bouwbesluit 2012);
  - Een Programma van Eisen voor de ontruimingsalarminstallatie (artikel 6.23, lid 1, Bouwbesluit 2012);
  - Constructietekening en constructieberekening begane grondvloer, verdiepingvloeren en dakvloer;
  - Constructietekening en constructieberekening bergingen;
  - Constructietekening en constructieberekening prefab delen als luifel, galerijen, trappen, balustraden, palen, geveldraggers, etc;
  - Controle bijlegwapening funderingsbalken (berekening: FB 05 3Ø12);
  - Tekening en berekening staalconstructie inclusief verbindingen.De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;
4. Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens overlegd bij team Veiligheid, Toezicht & Handhaving via [bouwtoezicht@roosendaal.nl](mailto:bouwtoezicht@roosendaal.nl):
  - Een geldig inspectierapport van de brandmeldinstallatie en de ontruimingsalarminstallatie, dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties en Ontruimingsalarminstallaties (artikel 6.20, lid 6 en artikel 6.23, lid 4 Bouwbesluit 2012).

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) via [bouwtoezicht@roosendaal.nl](mailto:bouwtoezicht@roosendaal.nl). 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.

### **C. Aandachtspunten**

Graag maken wij u attent op de volgende aandachtspunten:

Op de ontwerptekening voor de nieuwbouw wordt ter plaatse van de te slopen huidige woning geen nieuwbouw voorzien. Wij adviseren om na de sloop ter plaatse van de gesloopte woning de bovengrond te controleren op het achterblijven van bouw- en sloopafval.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Hoogachtend,

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



M. van Leeuwen



## **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)**

### **A. Overwegingen**

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

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

aan het perceel Gastelseweg 247 te Roosendaal, waarop de aanvraag betrekking heeft, de bestemming 'Bedrijventerrein-2' met aanduiding 'bedrijfswoning' is toegekend;

Op grond van artikel 4.1 van de planregels de voor 'Bedrijventerrein-2', de aangewezen gronden bestemd zijn voor industriële en ambachtelijke bedrijven in categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede groothandelsbedrijven;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van twee logiesgebouwen voor de huisvesting van maximaal 224 arbeidsmigranten;

ingevolge de planregels de bouwhoogte minimaal 6.00 meter moet en maximaal 12.00 meter mag bedragen;

het te realiseren gebouw een bouwhoogte heeft van 12.14 meter;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd 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;

vergunning is gevraagd voor het realiseren van twee logiesgebouwen ten behoeve van huisvesting voor arbeidsmigranten die hierin slechts tijdelijk zullen verblijven, zodat sprake is van logies;

het bouwplan in de realisatie van 120 parkeerplaatsen voorziet waarmee aan de parkeereis wordt voldaan;

de ruimtelijke onderbouwing "Gastelseweg 2017 te Roosendaal, 01154-ro-v1-2, 15-10-2018" 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 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.

### **B. Voorschriften**

Het volgende voorschrift aan deze activiteit is verbonden:

Uit het gestelde in artikel 2.14, lid 7, van de Wabo volgt dat, indien er sprake is van een strijdig gebruik ten opzichte van het juridisch kader zijnde het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, dit gebruik geen bescherming biedt tegen eventuele verzoeken om handhaving. Andersom geldt dit voor eventuele aanvragen voor een milieu-activiteit van de omliggende bedrijven. Niet het feitelijke, in dat geval strijdige gebruik, maar het juridisch-planologisch regime van de verleende omgevingsvergunning is dan bepalend. In dat kader mogen de twee logiesgebouwen uitsluitend worden gebruikt voor logies en niet voor bewoning. Onder logies wordt verstaan, 'het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden aan arbeidsmigranten voor een periode van maximaal twee jaar per arbeidsmigrant, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft'.

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



M. van Leeuwen

## **Het gebruiken van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid (artikel 2.1, lid 1,, onder d, van de Wabo)**

### **A. Overwegingen**

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

dat in de panden volgens uw aanvraag bedrijfsmatig of in het kader van verzorging aan meer dan 10 personen nachtverblijf wordt (of zal worden) verschaft;

dat het gebruik voldoet aan de eisen beschreven in het Bouwbesluit 2012;

dat de panden in gebruik zijn of in gebruik zullen worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte vergunningaanvraag;

dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van de panden zijn zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrondtekeningen.

### **B. Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. de omgevingsvergunning dient te allen tijde aanwezig te zijn in bouwwerken waar de activiteiten plaatsvinden en op verzoek van degene die is belast met het toezicht op de naleving van de gebruikelijke eisen, ter inzage worden gegeven;
2. bij gebruik van de bouwwerken conform vergunning, er maximaal 224 personen tegelijkertijd in uw panden mogen verblijven;
3. de vergunninghouder is verplicht om de inhoud van deze gebruiksvoorwaarden kenbaar te maken aan de huurders in de bouwwerken. Daarbij ziet hij toe op de naleving van de gebruiksvoorwaarden door de huurders van het bouwwerk. De vergunninghouder blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de naleving van de gebruiksvoorwaarden;
4. voor zover in deze vergunning niet anders is bepaald, gelden de eisen inzake brandveilig gebruik conform Bouwbesluit 2012.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
Namens dezen,  
Medewerker beleidsuitvoering 1,



M. van Leeuwen