

Huijbrechts Projectontwikkeling BV
T.a.v. J. Huijbrechts
Ettensebaan 15
4882 TA Klein Zundert
NEDERLAND

contactpersoon	: D. Konings (Aanw. op ma t/m do)	Roosendaal	: [verzenddatum]
doorkiesnummer	: 140165	ons kenmerk	: 2020WB1053 (w10_ontwAV)
onderwerp	: Kennisgeving ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning voor het realiseren van 15 appartementen op het perceel Roosendaalsestraat 56-62 in Wouw	bijlage	: Ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Geachte heer Huijbrechts,

Inleiding

Op 25 november 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 15 appartementen op het perceel gelegen aan de Roosendaalsestraat 56-62 in Wouw. 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.

bladaanduiding : 2/2

ons kenmerk : 2020WB1053

Nog vragen?

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met D. Konings. Deze is op maandag tot en met donderdag telefonisch bereikbaar van 09.00-14.00 uur op het nummer 140165. Wij verzoeken u om bij alle verdere correspondentie en telefonisch contact ons kenmerk **2020WB1053** 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 25 november 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van Huijbrechts Projectontwikkeling BV voor het project het realiseren van 15 appartementen op het perceel gelegen aan de Roosendaalsestraat 56-62 in Wouw. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020WB1053.

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 activiteiten, onder de bepaling dat de gewaarmerkte 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 bij het besluit behorende gewaarmerkte documenten worden digitaal nagezonden:

- 5627765_1610100681001_21-12-2020_Riolering_TO.PDF ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1610100681011_21-12-2020_situatie_bestaand_TO.PDF ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1610100681017_21-12-2020_situatie_nieuw_TO.PDF ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1611577604143_B01_gevels_- dakvlak_Wouw_210125.pdf ontvangen d.d. 25 januari 2021;
- 5627765_1611577604249_Brandoverslag_2020262.not.wbo.jb.a0.pdf ontvangen d.d. 25 januari 2021;
- 5627765_1611577604278_detail_V26_210125.pdf ontvangen d.d. 25 januari 2021;
- 5627765_1611577604286_Wouw_23-01-2021_MPG.pdf ontvangen d.d. 25 januari 2021;
- 5627765_1610100681192_B05_drsn_AA_Wouw_201209_B.pdf ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1610100681203_B06_drsn_BB_1_Wouw_201209_B.pdf ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1610100681211_B07_drsn_BB_2_Wouw_201209_B.pdf ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1610100681223_B08_drsn_CC_Wouw_201209_B.pdf ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1610100681233_details_bouwtechnisch_Wouw_201209_B.pdf ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1610100681253_Gevels_gekleurd_De_Biekorf.pdf ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1610100681309_Rapportage_Bouwbesluit_15_woningen_Wouw.pdf ontvangen d.d. 8 januari 2021;
- 5627765_1610362074250_20185_15_appartementen_Wouw-F_statische_berekening_fundering.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074449_20185_15_appartementen_Wouw-P_statische_berekening_vanaf_peil.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074555_20185-U01_rev_A_palenplan_dd_07-01-2021.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074566_20185-U02_rev_A_funderingsoverzicht_dd_07-01-2021.pdf

- ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074579_20185-U02W_wapening_funderingsbalken_dd_07-01-2021.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074590_20185-U03_rev_A_begane_grondvloer_dd_07-01-2021.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074603_20185-U04_rev_A_1e_verdiepingsvloer_dd_07-01-2021.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074616_20185-U05_rev_A_2e_verdiepingsvloer_dd_07-01-2021.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074629_20185-U06_rev_A_dakvloer_dd_07-01-2021.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074642_20185-U07_rev_A_doorsnede_stalen_spanten_kapconstructie-dakvloer_dd_07-01-2021.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 5627765_1610362074652_20185-U08_rev_A_doorsnede_stalen_spanten_details_kapconstructie-dakvloer_dd_07-01-2021.pdf ontvangen d.d. 11 januari 2021;
- 2020wb1053_200112ro14inclbijlagen_doc137.pdf ontvangen d.d. 27 januari 2021;
- 5627765_1606320529906_Bijlage_1._Historisch_bodemonderzoek.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606320568138_Bijlage_2._Archeologisch_bureauonderzoek.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606320659241_Bijlage_3._Voortoets_stikstof.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606320712092_Bijlage_4._Quickscan_soortenbescherming.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606320816672_Bijlage_5._Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaai.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606320926869_20-11-2020_Toelichting_Initiatiefplan.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606320956181_20-11-2020_Materiaal_en_Kleurlijst.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606321044636_gevelfragment_20112020.PDF ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606332751663_Berging_01.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606333885590_publiceerbareaanvraag.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1606320847704_Bijlage_6._Standaardadvies.pdf ontvangen d.d. 25 november 2020;
- 5627765_1616579000620_Verkennend_bodem- en_asbestonderzoek_en_aanvullend_bodemonderzoek_Roosendaalsestraat_56_tm_62_Wouw_20211240.pdf ontvangen d.d. 24 maart 2021;
- 5627765_1613129818510_B03_plattegrond_1e_Wouw_210211.pdf ontvangen d.d. 12 februari 2021;
- 5627765_1613129818530_B04_plattegrond_2e_Wouw_210211.pdf ontvangen d.d. 12 februari 2021;
- 4736783_1613463754194_B02_plattegrond_bg_Wouw_210216.pdf ontvangen d.d. 16 februari 2021.

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:

- aanvullend grondonderzoek;
- berekening paalwapening;
- tekening en berekening begane grondvloer (kanaalplaat);
- tekening en berekening verdiepingsvloeren (breedplaat);
- tekening en berekening prefab dak;
- detailberekening van de verbindingen incl. ankers van de staalconstructie;

bladaanduiding : 3/10

ons kenmerk : 2020WB1053

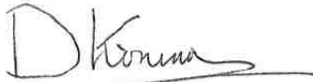
- tekening en berekening van alle prefab delen als trappen, balustrades, lateien, etc;
- artikel 2.84 lid 1 en 2 Bouwbesluit 2012: Van de deur-/kozijnconstructies van de woningtoegangsdeuren met een brandwerendheid van 30 minuten en van de doorvoeringen door scheidingsconstructies met een brandwerendheid van 30 of 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 respectievelijk 60 minuten bedraagt.

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

bladaanduiding : 4/10

ons kenmerk : 2020WB1053

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 2020WB1053, aan Huijbrechts Projectontwikkeling BV voor het project het realiseren van 15 appartementen op het perceel gelegen aan de Roosendaalsestraat 56-62 in Wouw:

Procedureel.....	6
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)	10

ONTWERP

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 25 november 2020 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- Huijbrechts Projectontwikkeling BV, Ettensebaan 15, 4882 TA Klein Zundert, NEDERLAND

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

- het realiseren van 15 appartementen.

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. 23 december 2020 hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren voor 17 februari 2021. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 23 december 2020.

Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 0 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 "Wouw_nr_2011";

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 d.d. 2 december 2020 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 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:
 - 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;
 - Na sloop van de bovengrondse opstallen dient nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de mate en omvang van de verontreiniging met zware metalen, minerale olie, vluchtige aromaten en PAK in grond en grondwater. Verder moet de ondergrond van het overig terrein ook analytisch worden onderzocht;
 - Nadat de oude bebouwing gesloopt is moet tevens op de plaatsen waar geen nader onderzoek wordt uitgevoerd worden aangetoond dat er geen vermenging van het sloopmateriaal met de ondergrond heeft plaatsgevonden.
Dat kan middels:
 - het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv);

- of door het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.

Wanneer na sloop blijkt dat de bodem onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging moet alsnog een bodemonderzoek conform de NEN 5740 / NEN 5707 worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan bijvoorbeeld zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuiglijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken e.d.;

- Op basis van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, de aanvullende onderzoeksgegevens van het nader bodemonderzoek na de sloop, wordt de omvang van de bodemverontreiniging duidelijk en of het een geval van een ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming is. Dan kan ook de aanpak van de bodemsanering in relatie tot de bouwplannen worden bepaald.

De volledige onderzoeksgegevens moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeente Roosendaal.

4. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de volgende gegevens en documenten 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 het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving:

- aanvullend grondonderzoek;
- berekening paalwapening;
- tekening en berekening begane grondvloer (kanaalplaat);
- tekening en berekening verdiepingsvloeren (breedplaat);
- tekening en berekening prefab dak;
- detailberekening van de verbindingen incl. ankers van de staalconstructie;
- tekening en berekening van alle prefab delen als trappen, balustrades, lateien, etc.

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

5. 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 2.84 lid 1 en 2 Bouwbesluit 2012: Van de deur-/kozijnconstructies van de woningtoegangsdeuren met een brandwerendheid van 30 minuten en van de doorvoeringen door scheidingsconstructies met een brandwerendheid van 30 of 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 respectievelijk 60 minuten bedraagt.

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

6. de volgende voorwaarden zijn aan deze activiteit verbonden:

- De startdatum van het ontgraven van de bouwput minimaal één week van tevoren melden aan de stadsarcheoloog M.J.A. Vermunt per telefoon of per e-mail. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0164) 277525 of (0164) 247138 of per e-mail: m.j.a.vermunt@bergenopzoom.nl;
- De uitvoerder is verplicht om melding te doen van funderingen en andere vondsten, die onverhoopt tevoorschijn komen tijdens de graafwerkzaamheden (volgens de Monumentenwet) bij de gemeentelijk archeoloog.

bladaanduiding : 9/10

ons kenmerk : 2020WB1053

7. 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

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:

ter plaatse het bestemmingsplan 'Wouw_nr_2011' van kracht is;

aan het perceel Roosendaalsestraat 60 in Wouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'zonder wonen' is toegekend;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels, op de grond bestemd voor 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'zonder wonen' uitsluitend detailhandel op de begane grond, uitsluitend dienstverlening op de begane grond en wonen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'zonder wonen' is toegestaan;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in realiseren van 15 appartementen;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan bovengenoemd 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;

er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing Roosendaalsestraat 56 – 62 te Wouw" ingediend 27 januari 2021;

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 datum 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