

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

contactpersoon	: D. Konings	Roosendaal	: 2 maart 2022
telefoonnummer	: 140165	ons kenmerk	: 2021-001818 (W10 ontwAV)
onderwerp	: Kennisgeving ontwerpbesluit omgevingsvergunning fase 1 voor het oprichten van 2 logiesgebouwen voor arbeidsmigranten op het perceel Gastelseweg 239, 243 en 245, Roosendaal	bijlage	: Ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Geachte heer Etik,

### **Inleiding**

Op 10 november 2021 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning fase 1 ontvangen voor het oprichten van 2 logiesgebouwen voor arbeidsmigranten op het perceel gelegen aan de Gastelseweg 239, 243 en 245, Roosendaal. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

### **Kennisgeving ontwerpbeschikking**

Wij zijn voornemens de 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 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.

### **Aanvraag om omgevingsvergunning 2e fase**

Uw aanvraag betreft een aanvraag om omgevingsvergunning 1e fase voor de activiteit "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)". Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning eerste fase nog een omgevingsvergunning tweede fase nodig voor de activiteit "Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1. lid 1 onder a van de Wabo)".

### **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 140165. Wij verzoeken u om bij alle verdere correspondentie en telefonisch contact ons kenmerk 2021-001818 te vermelden.

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

  
D. Konings

### **Bijlage(n)**

- Ontwerpbeschikking
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

# Ontwerpbeschikking fase 1

Burgemeester en Wethouders hebben op 10 november 2021 een aanvraag om omgevingsvergunning fase 1 ontvangen van ATIK Holding B.V. voor het project het oprichten van 2 logiesgebouwen voor arbeidsmigranten op het perceel gelegen aan de Gastelseweg 239, 243 en 245, Roosendaal. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-001818.

## 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 fase 1 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit, onder de bepaling dat de 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).

## Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- Aanvraagformulier\_Gastelseweg d.d. 22 november 2021;
- Besluitvlak\_plangebied\_pdf d.d. 11 november 211;
- DO-01\_kadastrale\_situatie d.d. 10 november 2021;
- DO-10\_plattegrond\_begane\_grond d.d. 10 november 2021;
- DO-11\_plattegrond\_1e\_verdieping d.d. 10 november 2021;
- DO-12\_plattegrond\_2e\_verdieping d.d. 10 november 2021;
- DO-13\_plattegrond\_3e\_verdieping d.d. 10 november 2021;
- DO-14\_plattegrond\_dak d.d. 10 november 2021;
- DO-20\_doorsnede\_A-A\_B-B\_en\_C-C d.d. 10 november 2021;
- DO-30\_gevels d.d. 10 november 2021;
- ruimtelijke\_onderbouwing\_02 d.d. 2 maart 2022;
- bijlage\_1\_verkennend\_bodemonderzoek d.d. 2 maart 2022;
- bijlage\_2\_bodemonderzoek\_243\_245 d.d. 2 maart 2022;
- bijlage\_3a\_10OT01\_Huidige\_situatie d.d. 2 maart 2022;
- bijlage\_3b\_10OT02\_Toekomstige\_situatie.pdf d.d. 2 maart 2022;
- bijlage\_4\_akoestisch\_onderzoek\_01 d.d. 2 maart 2022;
- bijlage\_5\_AERIUS\_projectberekening d.d. 2 maart 2022;
- bijlage\_6\_Rapportage\_SVGR\_2019\_Roosendaal.pdf d.d. 2 maart 2022;
- bijlage\_7\_Quickscan\_Gastelseweg\_239\_243\_en\_245.pdf d.d. 2 maart 2022;
- bijlage\_8\_bodemonderzoek\_237-245.pdf d.d. 2 maart 2022;
- voorstel\_besluitvlak.pdf d.d. 2 maart 2022.

### **Inwerkingtreding**

Ingevolge artikel 6.3 Wabo treedt deze vergunning nog niet in werking. De vergunning eerste fase treedt pas in werking zodra de vergunning tweede fase is verleend en de beroepstermijn tegen deze vergunning is verstreken. De beschikkingen, waarbij positief is beslist op de aanvragen met betrekking tot de eerste en tweede fase, worden ingevolge artikel 2.5, lid 8, Wabo aangemerkt als één omgevingsvergunning als deze in werking zijn getreden.

Als niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning 1e fase een aanvraag om omgevingsvergunning 2e fase is ingediend, kunnen wij besluiten de verleende vergunning fase 1 in te trekken. Als op de aanvraag om omgevingsvergunning 2e fase negatief wordt beslist en niet uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de beschikking een nieuwe aanvraag is ingediend, kunnen wij de beschikking ook intrekken.

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

  
D. Konings

ONTFAANVERBOD

### **Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking 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 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 2021-001818, aan ATIK Holding B.V. voor het project het oprichten van 2 logiesgebouwen voor arbeidsmigranten op het perceel gelegen aan de Gastelseweg 239, 243 en 245, Roosendaal.

Procedureel .....	5
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

ONTFAANVERBOD

## Procedureel

### Gegevens aanvrager

Op 10 november 2021 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 2 logiesgebouwen voor arbeidsmigranten.

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

- 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.

## 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 overwogen dat:

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

aan de percelen Gastelseweg 239, 243 en 245 in Roosendaal, waarop de aanvraag betrekking heeft, de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – 2' en de enkelbestemming 'Wonen – 5' is toegekend;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de grond bestemd voor 'Bedrijventerrein – 2' zijn industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven toegestaan, gebouwen zijn uitsluitend in het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan en de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de grond bestemd zijn voor 'Wonen – 5' zijn aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen en aan-huisgebonden-beroeps of bedrijfsactiviteiten toegestaan, hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak is toegestaan, de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van 2 logiesgebouwen voor arbeidsmigranten welke niet binnen de bestemmingsomschrijving past, de hoofdgebouwen deels buiten de bouwvlakken worden gerealiseerd en de goot- en bouwhoogte 12 meter wordt;

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 "Gastelseweg 237 te Roosendaal" gedateerd 2 maart 2022;

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

Beleidsmedewerker II Wabo