



contactpersoon :	██████████	Roosendaal :	██
telefoonnummer :	0165-579111	ons kenmerk :	2023-004135 (W10 ontwAV)
onderwerp :	Kennisgeving ontwerpbesluit Omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning op de locatie Wouw (WOU00) L 2300	bijlage :	Ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Geachte ██████████

Inleiding

Op 19 december 2023 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het oprichten van een woning op de locatie gelegen aan de Wouw (WOU00) L 2300. 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 [REDACTED] Deze is op maandag tot en met donderdag 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 2023-004135 te vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
Mede namens Bestuursvoering III,



Bijlage(n)

- Ontwerpbeschikking
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

ONTWERP

Ontwerpbeschikking

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 mei 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] voor het project het oprichten van een woning op de locatie gelegen aan de Wouw (WOU00) L 2300. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-004135.

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:

- 2024-0427 Ecologisch werkprotocol Bergsestraat 76 Wouw V2 ontvangen op 19 december 2024;
- 8281449_1702968101547_Kwaliteitsverklaringen_2023_en_2024 V2 ontvangen op 29 februari 2024;
- 8281449_1705666580593_2232227_- _Rap_BENG-berekening_V10_15-01-2024 ontvangen op 29 februari 2024;
- 8281449_1705929695719_MPG_E23-374_- _20240122_- _Danilith_- _Woning [REDACTED] ontvangen op 29 februari 2024;
- 8281449_1705666630013_N23324_- [REDACTED] - B1_dd_19-01-2024 ontvangen op 29 februari 2024;
- 8281449_1705666580790_2232227_- _Rap_Bouwbesluittoetsing_V10_15-01-2024 ontvangen op 29 februari 2024;
- 8281449_1702968060738_N23324_- [REDACTED] - E3_dd_12-12-2023 ontvangen op 29 februari 2024;
- 8281449_1702968210226_publiceerbareaanvraag ontvangen op 29 februari 2024;
- K24106-001 Ruimtelijke onderbouwing naast Bergsestraat 76 Wouw – 2024 ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 1 - N23324 - [REDACTED] - B6 dd 29-01-2024 ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 2 - 2024-0427 Quickscan Flora Fauna Bergsestraat 76 Wouw V3 ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 3 - 2024-0427 Ecologisch werkprotocol Bergsestraat 76 Wouw V21 ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 4 - Toelichting ecooloog Quickscan ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 5 - Stikstofdepositieberekening Wouw - Bergsestraat 76 ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 5.1 - Realisatiefase Wouw - Bergsestraat 76 ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 5.2 - Inzet materieel realisatiefase Wouw - Bergsestraat 76 ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 5.3 - Gebruikersfase Wouw - Bergsestraat 76 ontvangen op 6 januari 2025;

- Bijlage 6 - S240040 BO+IVO-V naast Bergsestraat 76 te Wouw versie 10 ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 7 - Wouw-Bergsestraat naast nr 76 beoord B+IVO ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 8 - Rapport bodemonderzoek kavel Bergsestraat 76 DS50240237R001-0 ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 9 - Akoestisch rapport gevels ontvangen op 6 januari 2025;
- Bijlage 10 - standaardadvies 2023000487 Roosendaal externeveiligheid d1f54319-2675-ef11-9c35-000d3a43f292 ontvangen op 6 januari 2025;
- 8281449_1705666736437_1Danilith_NL_- [REDACTED] - _Rekennota ontvangen op 26 september 2024;
- 5107_Danilith NL - [REDACTED] - Afdek+0 ontvangen op 26 september 2024;
- 8281449_1705666736696_5107_Danilith_NL_- [REDACTED] Afdek_1_en_dak ontvangen op 26 september 2024;
- 8281449_1705666736756_5107_Danilith_NL_- [REDACTED] - _Fundering ontvangen op 26 september 2024;
- [REDACTED] - Reactie opmerkingen gemeente ontvangen op 26 september 2024;

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 III,
[REDACTED]

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 met het registratienummer 2023-004135, aan [REDACTED] [REDACTED] voor het project het oprichten van een woning op het perceel gelegen op de locatie gelegen aan de Wouw (WOU00) L 2300.

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

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:

- [REDACTED]

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

- het oprichten van een woning.

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. 7 maart 2024 hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren voor 30 mei 2024. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 mei 2024.

Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 55 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 oktober 2024 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.

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 stukken moeten op het werk aanwezig zijn en op verzoek van de ambtenaar van het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving getoond kunnen worden;
3. 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;
4. 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,
Mede namens de wethouder voor de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling III,

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 "Wouw_nr_2011" van kracht is;

aan het perceel Bergsestraat naast huisnummer 76 (Kadastraal bekend gemeente Wouw, Sectie L, nummer 2300), waarop de aanvraag betrekking heeft, de bestemming "Wonen (erf)" is toegekend; ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor wonen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bouwvlak zonder de aanduiding "erf";

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet het oprichten van een woning, waarbij hier geen sprake is van een bouwvlak en tevens de aanduiding "erf" wel van toepassing is;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd 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 gedateerd (30 augustus 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 (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,
Mede namens de Raad van Toezicht op de Bestuurlijke Mitvoering III,

