

Jawelbouw BV
T.a.v. de heer P. Jakobs
Plantagebaan 120
4725 RB Wouwse Plantage
NEDERLAND

contactpersoon : M. van Leeuwen (Afw. di)

doorkiesnummer : 140165

onderwerp : Omgevingsvergunning;
Het bouwen van acht woningen in bouwplan
De Bamere (fase 3 en 4) in Heerle aan
Runningstraat in Heerle

Roosendaal : 8-9-2017

ons kenmerk : 2016WB1038 (W20_vrl_OU)

bijlage : Beschikking en Verklaring van
geen bedenkingen

Geachte heer Jakobs,

Inleiding

Op 23 december 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van acht woningen in bouwplan De Bamere (fase 3 en 4) in Heerle op het perceel gelegen aan de Runningstraat in Heerle. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen conform de besluitvormingsprocedure, zoals genoemd in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit besluit is bijgevoegd.

Graag attenderen wij u op het volgende. Het project moet worden uitgevoerd volgens de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen van de omgevingsvergunning. Het is niet toegestaan om daarvan af te wijken. Wij wijzen u er op dat er sprake dient te zijn van een in werking getreden vergunning.

Wij willen u er op wijzen dat op verschillende momenten tijdens de uitvoering wordt gecontroleerd of het project wordt uitgevoerd conform de verleende omgevingsvergunning.

Tijdens de werkzaamheden gelden er onder andere regels voor het verstrekken van informatie over de voortgang van de werkzaamheden, de veiligheid op de bouw/sloopplaats, de afscheiding van de bouw/sloopplaats en het scheiden van bouwafval. Voor meer informatie verwijzen wij u naar het Bouwbesluit 2012, die raadpleegbaar is via www.bouwbesluitonline.nl.

Betaling leges

Aan het behandelen van uw aanvraag zijn kosten verbonden, de zogenaamde leges. De gemeente brengt u deze in rekening. Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag bent u € 14.814,37 leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

bladaanduiding : 2/2

ons kenmerk : 2016WB1038

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 **2016WB1038** te vermelden.

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



M. van Leeuwen

Bijlage

- Beschikking

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 23 december 2016 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van Jawelbouw BV voor het project het bouwen van acht woningen in bouwplan De Bamere (fase 3 en 4) in Heerle op het perceel gelegen aan de Runningstraat in Heerle, kadastraal bekend gemeente Wouw, sectie K, nummers 3438, 3063 en 3296. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016WB1038.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, 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 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:

- 2016WB1038 200-berekening_fundering-A.pdf; ingekomen op 14 april 2017;
- 2016WB1038 B_01_b.pdf, ingekomen op 14 april 2017;
- 2016WB1038 170055ro11.pdf, ingekomen op 24 april 2017;
- 2016WB1038 B_03_a.pdf, ingekomen op 27 april 2017;
- 2016WB1038 Berekening_bovenbouw.pdf, ingekomen op 27 januari 2017;
- 2016WB1038 R17002_142-A.PDF, ingekomen op 27 januari 2017;
- 2016WB1038 Bijlage_1_Midden-_en_West-Brabant.pdf, ingekomen op 27 januari 2017;
- 2016WB1038 _Bijlage_2_gemeente_Roosendaal.pdf, ingekomen op 27 januari 2017;
- 2016WB1038 B_02_a.pdf, ingekomen op 27 januari 2017;
- 2016WB1038 3ds.pdf, ingekomen op 23 december 2016;;
- 2016WB1038 publiceerbareaanvraag.pdf, ingekomen op 23 december 2016.

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:

- Berekening en tekening begane grondvloer, verdiepingsvloeren, dak, etc.;
- Detailberekening verbindingen;
- (hand)Sonderingen en grondverbetering. (berekening:"pakket is voldoende dik" volgt niet uit sonderingen);
- Prefab bergingen, balustraden, trappen, lateien, etc.

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

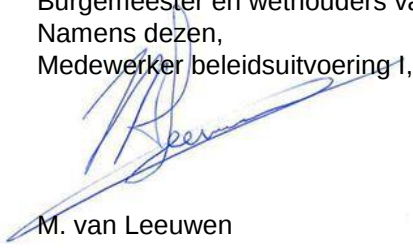
bladaanduiding : 2/7

ons kenmerk : 2016WB1038

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 wordt gedaan, nadat op dit verzoek is beslist.

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



M. van Leeuwen

bladaanduiding : 3/7
ons kenmerk : 2016WB1038

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2016WB1038, aan Jawelbouw BV voor het project het bouwen van acht woningen in bouwplan De Bamere (fase 3 en 4) in Heerle op het perceel gelegen aan de Runningstraat in Heerle:

Procedureel	4
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 december 2016 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- Jawelbouw BV, Plantagebaan 120, 4725 RB Wouwse Plantage, NEDERLAND

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

- het bouwen van acht woningen in bouwplan De Bamere (fase 3 en 4) in Heerle.

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. 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 van 17 juli 2017 tot en met 28 augustus 2017 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 geen gebruik gemaakt.

bladaanduiding : 5/7

ons kenmerk : 2016WB1038

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen 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 8 juni 2017 hebben wij van de raad van de gemeente Roosendaal een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ontvangen, waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van de ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. Indien er geen zienswijzen inkomen tegen de ontwerpverklaringen van geen bedenkingen, heeft de raad van de gemeente Roosendaal besloten de ontwerpverklaring te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht, waardoor de raad van de gemeente Roosendaal op 8 juni 2017 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

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:

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

dat aannemelijk is gemaakt dat 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 'Heerle';

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. 6 maart 2017 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:
 - Berekening en tekening begane grondvloer, verdiepingsvloeren, dak, etc.;
 - Detailberekening verbindingen;
 - (hand)Sonderingen en grondverbetering. (berekening: "pakket is voldoende dik" volgt niet uit sonderingen);
 - Prefab bergingen, balustraden, trappen, lateien, etc.;

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

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) via 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.

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)

Overwegingen

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

ter plaatse het bestemmingsplan "Heerle" van kracht is;

aan het onderhavige perceel aan de Runningstraat in Heerle de bestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Groen', 'Tuin' en 'Verkeer' toegekend zijn, waarbij tevens de gebiedsaanduidingen 'milieuzondeboringstvrije zone' en 'WRO-zone wijzingsgebied' van toepassing zijn;

de beoogde ligging van de woonkavels (inclusief de tuinen), de infrastructuur en de groenvoorzieningen conflicteert met de begrenzing van de geldende bestemmingen;

op grond van artikel 15.2.2, onder a, (Wonen-1) en artikel 16.2.2, onder a, (Wonen-2) van de planregels, hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan zijn;

uit het bouwplan naar voren komt, dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het aangegeven bouwvlak opgericht worden;

op grond van artikel 16.1, onder a, van de planregels, de voor 'Wonen-2' aangewezen gronden bestemd zijn voor twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen;

uit het bouwplan naar voren komt dat er aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan het vigerend bestemmingsplan;

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10, lid 1, aanhef en onder c, 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);

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 'Omgevingsvergunning De Bamere te Heerle' d.d. 24 april 2017, projectnummer 170055, als motivering onderdeel uitmaakt van onderhavige omgevingsvergunning;

in onderhavige ruimtelijke 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

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht beroep instellen.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is gepubliceerd. Een beroepschrift dient te worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Bij het instellen van beroep wordt griffierecht geheven.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en moet minstens bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een aanduiding van het besluit waartegen het beroep zich richt;
- d. de gronden van het beroep (motivering).

Voorts kan op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te Zeeland-West-Brabant (zie bovenstaand adres), worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.