

ATIK Holding B.V.
T.a.v. I. Etik
Bergrand 230
4707 AT ROSENDAAL

contactpersoon	: D. Konings	Roosendaal	: 20 september 2022
telefoonnummer	: 140165	ons kenmerk	: 2021-001818 (W20-verl_OU)
onderwerp	: Omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 logiesgebouwen voor arbeidsmigranten op het perceel Gastelseweg 239, 243 en 245, Roosendaal (kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B, perceelnummers 07198, 05796, 08478 (deels), 03186, 03185, 03184, 07322)	bijlage	: Beschikking en verklaring van geen bedenkingen

Geachte heer Etik,

Inleiding

Op 10 november 2021 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het oprichten van 2 logiesgebouwen voor arbeidsmigranten op het perceel gelegen aan de Gastelseweg 239, 243 en 245, Roosendaal (kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B, perceelnummers 07198, 05796, 08478 (deels), 03186, 03185, 03184, 07322). 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 tekening(en) en bijlage(n) 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.

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)".

Betaling leges

Aan het behandelen van uw aanvraag zijn kosten verbonden, de zogenaamde leges. De gemeente brengt u deze in rekening. Voor uw aanvraag bent u € 1.737,56 aan 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.

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 **2021-001818** te vermelden.

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



D. Konings

Bijlage(n)

- Beschikking
- Verklaring van geen bedenkingen

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 10 november 2021 een aanvraag om omgevingsvergunning 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 (kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B, perceelnummers 07198, 05796, 08478 (deels), 03186, 03185, 03184, 07322). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-001818

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 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).

Bijgevoegde 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.

bladaanduiding: 2 / 5

ons kenmerk : 2021-001818

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

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning 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 (kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B, perceelnummers 07198, 05796, 08478 (deels), 03186, 03185, 03184, 07322):

Procedureel	4
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)	5

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

Gegevens project

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 18 juli t/m 29 augustus 2022 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.

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-huis-gebonden-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;

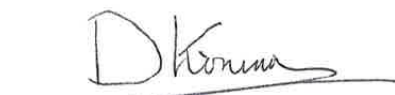
de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3° Wabo slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

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 23 juni 2022 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

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.