

Stichting Alwel
Dhr. W. Doorten
Laan van Brabant 50
4701 BL Roosendaal

Contactpersoon:	D. Konings	Roosendaal:	1 april 2025
Telefoonnummer:	0165-579 111	Ons kenmerk:	2023-004266 WB10
Onderwerp:	Omgevingsvergunning (wabo) voor het oprichten van 3 woningen op de locatie De Genestetlaan 16, 4707 KZ Roosendaal	Bijlage	Ontwerpbeschikking en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Geachte heer Doorten,

Inleiding

Op 30 december 2023 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het oprichten van 3 woningen op het perceel gelegen aan de De Genestetlaan 16, 4707 KZ Roosendaal. 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);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1 lid 1 onder c).

Terinzagelegging

Uw aanvraag om omgevingsvergunning en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 april 2025 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.

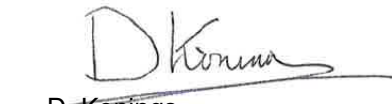
Zienswijze

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, HUIS van Roosendaal, Postbus 5000, 4700 KA Roosendaal

Nog vragen?

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met D. Konings, op ma t/m do telefonisch bereikbaar van 09.00 -14.00 uur op het nummer 0165-579 111. Wij verzoeken u om bij alle verdere correspondentie en telefonisch contact ons kenmerk 2023-004266 te vermelden.

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



D. Konings

Bijlage(n)

- Ontwerpbeschikking
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Ontwerpbeschikking

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 december 2023 een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Alwel voor het project het oprichten van 3 woningen op het perceel gelegen aan de De Genestetlaan 16, 4707 KZ Roosendaal. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-004266.

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);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1 lid 1 onder c).

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- 8304423_1703244392514_Z_Situaties ontvangst d.d. 30 december 2023;
- 8304423_1703899195249_publiceerbareaanvraag ontvangst d.d. 30 december 2023;
- Gezond_Klimaat_pdf ontvangst d.d. 25 april 2024;
- Compact_S_brochure_pdf ontvangst d.d. 25 april 2024;
- Dyka_berekening_plat_dak_pdf ontvangst d.d. 25 april 2024;
- Breman_18032024_Elk Kubus v2-0 - Roosendaal - Riolering ontvangst d.d. 25 september 2024;
- DO-102 Kubus ontvangst d.d. 25 september 2024;
- Riolering berekening - Kubus Roosendaal ontvangst d.d. 25 september 2024;
- Technisch-productblad Keratop Vloerpaneel ontvangst d.d. 25 september 2024;
- Technisch-productblad Keratop Wandpaneel ontvangst d.d. 25 september 2024;
- Detailbladen ontvangst d.d. 25 september 2024;
- DO-101 Bergingen ontvangst d.d. 25 september 2024;
- O-800 Gebruiksfunctie _ brutovloeroppervlak Roosendaal ontvangst d.d. 25 september 2024;
- O-801 GO Gebruiksoppervlak Roosendaal ontvangst d.d. 25 september 2024;
- O-803 Verblijfsgebied Roosendaal ontvangst d.d. 25 september 2024;
- O-804 Ventilatieberekeningen ontvangst d.d. 25 september 2024;
- O-805 Daglicht Roosendaal ontvangst d.d. 25 september 2024;
- O-806 Verblijfsruimtes Roosendaal ontvangst d.d. 25 september 2024;
- 232765_AdB_RAP_0001_v1 ontvangst d.d. 25 september 2024;
- 2302500-XF-Roosendaal - met bijlagen ontvangst d.d. 25 september 2024;
- Toelichting aanvullingen aanvraag Genestetlaan Roosendaal ontvangst d.d. 25 september 2024;
- 10913-sb-revA-dd190924 ontvangst d.d. 25 september 2024;
- 10913-tek 3 appartementen-CO1-voorlopig-dd230924 ontvangst d.d. 25 september 2024;
- documentenlijst_Roosendaal_Genestetlaan ontvangst d.d. 29 oktober 2024;
- DO-100 Overzicht Roosendaal ontvangst d.d. 29 oktober 2024;
- O-802 Brandcompartimenten Roosendaal ontvangst d.d. 29 oktober 2024;
- 232765_AdB_RAP_0001_v30 incl bijlagen ontvangst d.d. 18 december 2024.

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:

- Een aantal sonderingen is uitgevoerd. De draagkrachtberekening van de funderingspalen indienen (paalpuntniveau?);
- Constructieschetsen uitgewerkt tot tekeningen, inclusief de bijbehorende details;
- De toegepaste houten constructie-elementen rondom de badkamer dienen berekend te worden met toepassing van klimaatklasse 3. Een aangepaste berekening indienen;
- Artikel 2.67 lid 1 van het bouwbesluit: Van de constructieonderdelen in de extra beschermde vluchtroute dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse B en rookklasse s2;
- Artikel 2.69 lid 1 van het bouwbesluit: Van de bovenzijde van de vloer en trap dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse Cfl en rookklasse s1;
- Artikel 2.84 lid 1 van het bouwbesluit: Van scheidingsconstructies <deur-/kozijnconstructies> met een brandwerendheid van 30 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 minuten bedraagt;
- Aangepast bodemonderzoek:
 - Het milieuhygiënisch vooronderzoek is niet compleet. Op de locatie en in de directe omgeving zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en hebben diverse verontreinigde activiteiten plaatsgevonden, welke niet zijn opgenomen in het vooronderzoek. Het vooronderzoek moet conform de NEN 5727 worden uitgevoerd en worden aangevuld met deze gegevens. Vervolgens moet de toegepaste onderzoekstrategie conform de NEN 5740 worden gereviseerd;
 - Er kan niet uitgesloten worden dat de brand op de locatie is geblust met PFOS houdend blusschuim. De locatie moet onderzocht worden op de aanwezigheid van PFAS of er moet of er moet aangetoond worden dat het blusschuim geen PFAS bevatte.

Opgemerkt wordt dat in het mengmonster van de ondergrond, grond zonder zintuiglijke waarnemingen is opgemengd met plastichoudende grond. Dit is een afwijking van de NEN 5740. In het vervolg moeten deze visuele bijmengingen separaat geanalyseerd worden of moet deze afwijking onderbouwd wordenaangevoerd worden dat het blusschuim geen PFAS bevatte. Met de beschrijving en conclusie in paragraaf 5.2 van het concept toelichting wijzigingsplan kunnen wij niet instemmen. Het onderzoek moet op de bovenstaande punten worden aangepast.

Op de locatie staat is de fundatie van de bebouwing nog aanwezig. Bij het verwijderen van de fundatie moet worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Geadviseerd wordt om een voorwaarde voor aanvullende werkzaamheden op te nemen in de omgevingsvergunning om voor start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, aan te tonen dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond. 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 worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan bijvoorbeeld zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuiglijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken e.d.

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,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'D. Konings', is written over a horizontal line. The signature is stylized with a large 'D' and a cursive 'Konings'.

D. Konings

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 7 april 2025 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

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2023-004266, aan Stichting Alwel voor het project het oprichten van 3 woningen op het perceel gelegen aan de De Genestetlaan 16, 4707 KZ Roosendaal:

Procedureel	8
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo).....	9
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).....	12

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 30 december 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- Stichting Alwel, Postbus 1491, 4700 BL Roosendaal

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

- het oprichten van 3 woningen.

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);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1 lid 1 onder c).

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. 4 maart 2024 hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren voor 29 april 2024. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 25 april 2024.

Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 52 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 .

Terinzagelegging

Gedurende de periode 7 april tot en met 19 mei 2025 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 "Kroeven";

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);

uit het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 2 oktober 20246 juni 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. 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:
 - o Een aantal sonderingen is uitgevoerd. De draagkrachtberekening van de funderingspalen indienen (paalpuntniveau?);
 - o Constructieschetsen uitgewerkt tot tekeningen, inclusief de bijbehorende details;
 - o De toegepaste houten constructie-elementen rondom de badkamer dienen berekend te worden met toepassing van klimaatklasse 3. Een aangepaste berekening indienen.

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

4. 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:
 - o Artikel 2.67 lid 1 van het bouwbesluit: Van de constructieonderdelen in de extra beschermde vluchtroute dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse B en rookklasse s2;
 - o Artikel 2.69 lid 1 van het bouwbesluit: Van de bovenzijde van de vloer en trap dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse Cfl en rookklasse s1;
 - o Artikel 2.84 lid 1 van het bouwbesluit: Van scheidingsconstructies <deur-/kozijnconstructies> met een brandwerendheid van 30 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 minuten bedraagt.

De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden 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:
- o Aangepast bodemonderzoek:
 1. Het milieuhygiënisch vooronderzoek is niet compleet. Op de locatie en in de directe omgeving zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en hebben diverse verontreinigde activiteiten plaatsgevonden, welke niet zijn opgenomen in het vooronderzoek. Het vooronderzoek moet conform de NEN 5727 worden uitgevoerd en worden aangevuld met deze gegevens. Vervolgens moet de toegepaste onderzoekstrategie conform de NEN 5740 worden gereviseerd;
 2. Er kan niet uitgesloten worden dat de brand op de locatie is geblust met PFOS houdend blusschuim. De locatie moet onderzocht worden op de aanwezigheid van PFAS of er moet of er moet aangetoond worden dat het blusschuim geen PFAS bevatte.

Opgemerkt wordt dat in het mengmonster van de ondergrond, grond zonder zintuiglijke waarnemingen is opgemengd met plastichoudende grond. Dit is een afwijking van de NEN 5740. In het vervolg moeten deze visuele bijmengingen separaat geanalyseerd worden of moet deze afwijking onderbouwd worden aangetoond worden dat het blusschuim geen PFAS bevatte. Met de beschrijving en conclusie in paragraaf 5.2 van het concept toelichting wijzigingsplan kunnen wij niet instemmen. Het onderzoek moet op de bovenstaande punten worden aangepast.

Op de locatie staat is de fundatie van de bebouwing nog aanwezig. Bij het verwijderen van de fundatie moet worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Geadviseerd wordt om een voorwaarde voor aanvullende werkzaamheden op te nemen in de omgevingsvergunning om voor start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, aan te tonen dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond.

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 worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan bijvoorbeeld zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuiglijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken e.d.

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

6. 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 de Omgevingswet van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

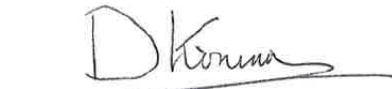
Graven in de bodem

In het Omgevingsloket van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) kan een vergunningencheck worden uitgevoerd om te bepalen of voor een voorgenomen activiteit in de bodem een vergunnings-, meldings-, dan wel informatieplicht geldt. Voor diverse milieubelastende activiteiten (MBA's) in de bodem geldt een informatie dan wel een meldingsplicht. De informatieplichten dan wel meldingsplichten dienen voldaan te worden via het Omgevingsloket van het DSO.

- Bij het graven van meer dan 25 m3 grond, onder de interventiewaarden, dan geldt een informatieplicht minimaal 1 week van tevoren onder de milieubelastende activiteit "Graven in bodemverontreiniging onder de interventiewaarde". Voor deze MBA geldt geen informatieplicht achteraf.
- Bij het graven minder dan 25 m3 grond onder de interventiewaarden, geldt er geen melding- of informatieplicht.
- Voor het toepassen van grond geldt de milieubelastende activiteit "Toepassen van grond of baggerspecie". Voor deze MBA geldt in de meest voorkomende gevallen een meldingsplicht minimaal 1 week van tevoren. Hier geldt geen meldings- of informatieplicht achteraf.

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

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 "Kroeven" van kracht is;

aan het perceel De Genestetlaan 16 4707 KZ Roosendaal, waarop de aanvraag betrekking heeft, de bestemming "Wonen-5" is toegekend;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de aangewezen gronden mede bestemd zijn aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen. Bovendien mag de maximale goothoogte maximaal 6 meter bedragen en dient de minimale oppervlakte van één wooneenheid minimaal 60 m² te bedragen;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet het oprichten van drie woningen, waarbij het gestapelde woningbouw betreft. In de toekomstige situatie is de goothoogte circa 9,3 meter en zijn de oppervlakten van de wooneenheden kleiner dan 60 m²;

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);

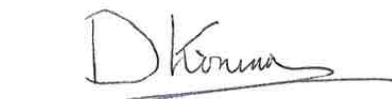
de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3° Wabo slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing gedateerd 18 december 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 13 maart 2025 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