



Contactpersoon: 

Telefoonnummer: 0165-579 111

Onderwerp: Omgevingsvergunning (wabo) voor het oprichten van een woning op de locatie Wouw (WOU00) L 2300

Roosendaal: 27 mei 2025

Ons kenmerk: 2023-004135 WB20

Bijlage Beschikking en verklaring van geen bedenkingen

Geachte heer/mevrouw,

Op 19 december 2023 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het oprichten van een woning op het perceel gelegen aan de Wouw (WOU00) L 2300. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen volgens de besluitvormingsprocedure zoals genoemd in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit besluit is bijgevoegd.

Graag attenderen wij u nog 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 erop 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.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig. Zonder deze toestemming en / of voorziening is realisatie van uw project niet mogelijk. Deze betreft:

Uitweg

Voor het aanleggen van een uitweg is niet langer een vergunning nodig. U kunt volstaan met het doen van een melding. Het meldingsformulier voor het aanleggen van een uitweg kunt u vinden op onze website www.roosendaal.nl.

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  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.

U kunt bezwaar maken

Bent u het niet eens met ons besluit? Neem dan eerst contact op met de juridisch medewerker van groep vergunningen via het telefoonnummer 0165-579 111 of stuur een e-mail naar bouwen@roosendaal.nl. Wij proberen dan eerst om samen met u een oplossing te vinden. Komen we er samen niet uit? Dan kunt u formeel bezwaar maken. Doe dat binnen zes weken na de datum op dit besluit. U krijgt een uitleg bij deze brief waarin staat hoe u bezwaar kunt maken.

Nog vragen?

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met [REDACTED], op maandag tot en met donderdag 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 2023-004135 te vermelden.

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

[REDACTED]

Bijlage(n)

- Beschikking
- Verklaring van geen bedenkingen

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 december 2023 een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED] voor het project het oprichten van een woning op het perceel gelegen aan de Wouw (WOU00) L 2300. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-004135.

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 activiteiten, 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_- [REDACTED] - Woning [REDACTED] te Wouw 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_1 [REDACTED] - _Rekennota ontvangen op 26 september 2024;
- 5107_Danilith NL [REDACTED] - Afdek+0 ontvangen op 26 september 2024;
- 8281449_1705666736696_5107_ [REDACTED] - _Afdek_1_en_dak ontvangen op 26 september 2024;
- 8281449_1705666736756_5107_ [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,
Mede [REDACTED] uitvoering III,

Dhr. [REDACTED]

Inhoudsopgave

noem dagen bij en noem dagen deel uit van de omgevingsvergunning met het
registratienummer 2023-004135, aan [REDACTED] voor het project het oprichten van een
woning op het perceel gelegen aan de Wouw (WO000) L 2300:

Procedureel	6
Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo).....	7
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)	8

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 19 december 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [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 7 april 2025 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 geen gebruik gemaakt.

Het 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 Bestuursvoering 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 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 Bestuursuitvoering III,



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.