

Facta Non Verba Braat B.V.



Contactpersoon: [Redacted]

Telefoonnummer: 0165-579 111

Onderwerp: Omgevingsvergunning (wabo) voor het verduurzamen en uitbreiden van een kantoor- / woongebouw met 5 woningen op de locatie Valeriuslaan 49, 4707 BS Roosendaal

Roosendaal: 4 maart 2025

Ons kenmerk: 2023-004259 WB10

Bijlage

Geachte [Redacted]

Inleiding

Op 29 december 2023 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het verduurzamen en uitbreiden van een kantoor- / woongebouw met 5 woningen op het perceel gelegen aan de Valeriuslaan 49, 4707 BS 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 10 maart 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 [REDACTED], 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 2023-004259 te vermelden.

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

Bijlage(n)

- Ontwerpbeschikking
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

ONTWERP

Ontwerpbeschikking

Burgemeester en Wethouders hebben op 29 december 2023 een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen van Facta Non Verba Braat B.V. voor het project het verduurzamen en uitbreiden van een kantoor- / woongebouw met 5 woningen op het perceel gelegen aan de Valeriuslaan 49, 4707 BS Roosendaal. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-004259.

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

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

- 240523_05_CNS-bestaand_platdak_pdf ontvangst d.d. 23 mei 2024;
- 8300211_1703854295266_publiceerbareaanvraag ontvangst d.d. 29 december 2023;
- 8300211_1703853947581_Bijlage_1_QS_Roemer_Visscherlaan_te_Roosendaal_327200866 ontvangst d.d. 29 december 2023;
- 8300211_1703853947787_Bijlage_3_327200866_AKO_RAP_Roemer_Visscherlaan_Roosendaal_d01 ontvangst d.d. 29 december 2023;
- ECO_HT_2_45_45_2_AA-Scheidingswanden_pdf ontvangst d.d. 23 mei 2024;
- Attest_Fermacell_pdf ontvangst d.d. 23 mei 2024;
- 8300211_1703853840445_230727_S02_Situatie_Gewijzigd ontvangst d.d. 29 december 2023;
- 8300211_1703853840570_230830_01_Tekening_Bestaand ontvangst d.d. 29 december 2023;
- AERIUS_projectberekening_20240815161516_RzCYH8E2Hran_Bouw-engebruiksfaseRoemerVissche ontvangst d.d. 19 augustus 2024;
- 327200866 Memo stikstofdepositie Roemer Visscherlaan te Roosendaal_d02 ontvangst d.d. 19 augustus 2024;
- 24-263_bouwfysischrapport_rev0 ontvangst d.d. 3 september 2024;
- 00271_S ontvangst d.d. 3 september 2024;
- 00271_T ontvangst d.d. 3 september 2024;
- 10645_T ontvangst d.d. 3 september 2024;
- 25783_T ontvangst d.d. 3 september 2024;
- 27438_T ontvangst d.d. 3 september 2024;
- 27439_S ontvangst d.d. 3 september 2024;
- 27439_T ontvangst d.d. 3 september 2024;
- 240923_03_Doorsnede AA ontvangst d.d. 15 oktober 2024;
- 240923_04_Doorsnede BB ontvangst d.d. 15 oktober 2024;
- 240923_02_Tekening_Gewijzigd ontvangst d.d. 15 oktober 2024;
- 327200866_2024-06-11 Ruimtelijke onderbouwing Roemer Visscherlaan_v2 ontvangst d.d. 25 september 2024;
- 240923_07_CNS-nieuwe kapplan ontvangst d.d. 15 oktober 2024;
- 240923_06_CNS-nieuwe verdiepingsvloer ontvangst d.d. 15 oktober 2024;
- 24-263_statistische_berekening_rev_A ontvangst d.d. 15 oktober 2024;
- 240923_08_Details ontvangst d.d. 15 oktober 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:

- Van alle toegepaste brandveiligheidsmaterialen productinformatie, zoals beproevingsrapporten/testrapportages en/of certificaten, te worden overlegd waaruit blijkt dat het materiaal en de toepassing ervan voldoet aan de in de vergunning c.q. het Bouwbesluit gestelde eisen.

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,



Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 maart 2025 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Tijdens de periode van terinzagelegging kan eenieder eventuele zienswijzen indienen tegen de ontwerpbesikking. 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 bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2023-004259, aan Facta Non Verba Braat B.V. voor het project het verduurzamen en uitbreiden van een kantoor- / woongebouw met 5 woningen op het perceel gelegen aan de Valeriuslaan 49, 4707 BS Roosendaal:

Procedureel	7
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo)	8
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)	9

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 29 december 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- Facta Non Verba Braat B.V., [REDACTED]

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

- het verduurzamen en uitbreiden van een kantoor- / woongebouw met 5 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. 13 februari 2024 hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren voor 26 maart 2024. Op 22 maart 2024 heeft u ons verzocht de opschorttermijn te verlengen tot en met 7 mei 2024. Op 7 mei 2024 heeft u ons nogmaals verzocht om de opschorttermijn te verlengen tot en met 4 juni 2024. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 23 mei 2024.

Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 100 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 10 maart t/m 21 april 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";

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 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 bescheiden indienen bij het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving:
 - Van alle toegepaste brandveiligheidsmaterialen productinformatie, zoals beproevingsrapporten/testrapportages en/of certificaten, te worden overlegd waaruit blijkt dat het materiaal en de toepassing ervan voldoet aan de in de vergunning c.q. het Bouwbesluit gestelde eisen.
- De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;
4. uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens aangeboden respectievelijk de voorzieningen getroffen:
 - Het logboek brandwerende afdichtingen waaruit blijkt dat de brandwerende afdichting van doorvoeringen van kabels, leidingen, kanalen en dilataties voldoen aan de vereiste brandwerendheid;
 5. 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,

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:

ter plaatse het bestemmingsplan "Kroeven" van kracht is;

aan het perceel Valeriuslaan 49, 4707 BS Roosendaal, waarop de aanvraag betrekking heeft, de bestemming "Gemengd-1" is toegekend;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels de aangewezen gronden bestemd zijn voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water. Tevens dient de aanvraag te voldoen aan de bouwregels voor hoofdgebouwen en parkeerplaatsen;

de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in het verduurzamen en uitbreiden van een kantoor- / woongebouw met 5 woningen, waarbij het gaat om het toevoegen van 5 appartementen in een woongebouw en de goothoogte van 6 meter overschreden 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 gedateerd 15 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 6 februari 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 Bestuurszaken II,