

Potterhoeck B.V.
T.a.v. dhr. F. Theuns
Waterstraat 4
4724 BG WOUW

contactpersoon	: D. Konings	Roosendaal	: 15 september 2021
telefoonnummer	: 140165	ons kenmerk	: 2019WB0761 (W20-verl_OU)
onderwerp	: OLO Omgevingsvergunning voor het bouwen van een wooncomplex op het perceel Bergsestraat 57, Wouw	bijlage	: Beschikking en verklaring van geen bedenkingen

Geachte heer Theuns,

Inleiding

Op 6 september 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een wooncomplex op het perceel gelegen aan de Bergsestraat 57, Wouw. 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.

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.

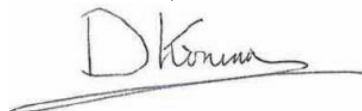
Betaling leges

Aan het behandelen van uw aanvraag zijn kosten verbonden, de zogenaamde leges. De gemeente brengt u deze in rekening. Voor uw aanvraag bent u € 34.076,14 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 ma t/m do 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 **2019WB0761** te vermelden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Roosendaal,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Konings', with a horizontal line underneath.

De heer D. Konings
Beleidsmedewerker II Wabo

Bijlage(n)

- Beschikking
- Verklaring van geen bedenkingen

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 6 september 2019 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van De Pottershoeck bv voor het project het bouwen van een wooncomplex op het perceel gelegen aan de Bergsestraat 57 in Wouw. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019WB0761.

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 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:

- 4639453_1567774179737_B-01.PDF ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1567774623141_B-06.PDF ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1567774687996_bouwbesluitberekeningen.pdf ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1567774781781_EPC_appartement_1-15.pdf ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1567774820023_EPC_woning_16.pdf ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1567774850643_MPG.pdf ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1567774917413_19055_AMB_SB_19-07-2019.pdf ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1567775007115_19055_K-1_2019-09-02.pdf ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1567775043608_19055_K-2_2019-09-02.pdf ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1567775753070_publiceerbareaanvraag.pdf ontvangst 6 september 2019;
- 4639453_1573653901157_B-02_29-10-2019.PDF ontvangst 13 november 2019;
- 4639453_1573653901215_B-03_29-10-2019.PDF ontvangst 13 november 2019;
- 4639453_1573653901232_B-04_29-10-2019.PDF ontvangst 13 november 2019;
- 4639453_1573653901249_B-05_29-10-2019.PDF ontvangst 13 november 2019;
- 4639453_1573653901261_B-07_29-10-2019.PDF ontvangst 13 november 2019;
- 4639453_1573653901269_B-08_29-10-2019.PDF ontvangst 13 november 2019;
- 4639453_1573653901276_B-09_29-10-2019.PDF ontvangst 13 november 2019;
- 4639453_1573654089316_V_en_G_ontwerp_29-10-2019.pdf ontvangst 13 november 2019;
- 180336ro15inclbijlagen.pdf ontvangst 29 oktober 2020.

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:

- Grondmechanisch onderzoek;
- Grondmechanisch rapport;
- Tekening en berekening fundering;
- Tekening en berekening vloeren (kanaalplaat en breedplaat);
- Detailberekening verbindingen (incl. ankers) en productietekeningen staalconstructie;
- Tekening en berekening prefab delen als trap, balustrades, lateien, etc.
- Archeologisch rapport;
- Onderzoek bodemgesteldheid.

bladaanduiding: 2 / 8

ons kenmerk : 2019WB0761

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.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Roosendaal,
namens deze,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'D. Konings', with a horizontal line drawn underneath it.

De heer D. Konings
Beleidsmedewerker II Wabo

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2019WB0761, aan De Pottershoeck bv voor het project het bouwen van een wooncomplex op het perceel gelegen aan de Bergsestraat 57, Wouw:

Procedureel	4
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo)	5
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 6 september 2019 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- De Pottershoeck bv, Waterstraat 4, 4724 BG Wouw, NEDERLAND.

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

- Het bouwen van een wooncomplex.

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. 3 oktober 2019 hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren voor 14 november 2019. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 november 2019.

Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 41 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 22 maart 2021 t/m 3 mei 2021 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 gebruik gemaakt. Op 27 augustus 2021 is de zienswijze ingetrokken.

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 (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. 27 november 2019 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, niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

het uitgebrachte advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet 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 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 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:

- Grondmechanisch onderzoek;
- Grondmechanisch rapport;
- Tekening en berekening fundering;
- Tekening en berekening vloeren (kanaalplaat en breedplaat);
- Detailberekening verbindingen (incl. ankers) en productietekeningen staalconstructie;
- Tekening en berekening prefab delen als trap, balustrades, lateien, etc.

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:
 - Archeologisch rapport;

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:

- Onderzoek bodemgesteldheid;

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

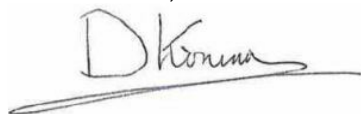
6. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen bij het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving:

- Van de dakbedekking dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de dakbedekking, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk is.

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

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.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Roosendaal,
namens deze,



De heer D. Konings
Beleidsmedewerker II 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)

A. Overwegingen

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

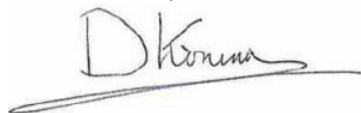
- ter plaatse het bestemmingsplan 'Wouw (2011)' van kracht is;
- aan het perceel Bergsestraat 57 in Wouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, de bestemmingen 'Detailhandel', 'Horeca' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Molenbiotoop' zijn toegekend;
- ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels, op de grond bestemd voor 'Detailhandel', 'Horeca' en 'Wonen' zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak. Een hoofdgebouw heeft een maximale goothoogte en bouwhoogte van 3 meter, waarbij per bestemming uitzonderingen zijn;
- de aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in realiseren van een wooncomplex deels buiten het bouwvlak met een goothoogte van 6,34 meter en een bouwhoogte van 8,92 meter.;
- de aanvraag derhalve niet voldoet aan bovengenoemd 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 "Potterhoeck te Wouw" van 16 oktober 2020;
- 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 25 februari 2021 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.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. het bouwen en gebruik moet plaatsvinden in overeenstemming met 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. Het huishoudelijk afvalwater worden gescheiden opgevangen en afgevoerd;.
4. Het regenwater van het dak- en terreinoppervlak dient apart ingezameld te worden en afgevoerd naar de hemelwaterafvoer van het verbeterd gescheiden rioolstelsel of naar aanwezig oppervlakte water;
5. In verband met klimaatadaptatie moet het vloerpeil van de bebouwing 30 centimeter boven de kruin van de weg gerealiseerd worden;
6. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een waterberging voorgeschreven van 60 mm welke in minimaal 24 uur mag worden geloosd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Roosendaal,
namens deze,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Konings', with a horizontal line underneath.

De heer D. Konings
Beleidsmedewerker II Wabo

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.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht beroep instellen. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes (6) weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt. 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. Meer informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen wordt door de griffie van de rechtbank verstrekt.

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; en
- d. de gronden van het beroep (motivering).

Ook moet u bij het beroepschrift een afschrift overleggen van het besluit waartegen het zich richt.

Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op dit besluit. Het betreft een project als bedoeld in **categorie 1.1 van bijlage 1** van deze wet. Dit betekent onder meer dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Als het beroepschrift geen beroepsgronden bevat, is het beroep niet-ontvankelijk. Het is daardoor niet mogelijk om een zogenaamd "pro forma-beroepschrift" in te dienen (een beroep op nader in te dienen gronden). Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeldt in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Voorlopige voorziening

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.