

**Aanvrager e/o Gemachtigde van onderstaande aanvraag
met zaaknummer 2022-001270**

Contactpersoon:	[REDACTED]	Roosendaal:	21 mei 2026
Telefoonnummer:	0165-579 111	Ons kenmerk:	2022-001270 WB20
Onderwerp:	Omgevingsvergunning (wabo) voor het restaureren, verbouwen en uitbreiden van een woning tot atelier en het oprichten van een woning op de locatie Plantage Centrum 14, 4725 SR Wouwse Plantage	Bijlage	Beschikking, zienswijzebehandeling en adviezen RCE, GS en CRK

Geachte aanvrager e/o gemachtigde,

Inleiding

Op 28 april 2022 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het restaureren, verbouwen en uitbreiden van een woning tot atelier en het oprichten van een woning op de locatie Plantage Centrum 14, 4725 SR Wouwse Plantage. 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 erop dat er sprake dient te zijn van een in werking getreden vergunning.

Wij willen u er daarnaast 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 Besluit bouwwerken leefomgeving, die raadpleegbaar is via www.overheid.nl of www.bblonline.nl.

Andere benodigde vergunningen en/of toestemmingen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog andere vergunningen en/of toestemmingen nodig. Zonder deze vergunningen en/of toestemmingen is realisatie van uw project of ingebruikname ervan wellicht niet mogelijk:

Graven in de bodem

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.

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.

Melding of omgevingsvergunning milieubelastende activiteit

Activiteiten die worden uitgevoerd waarbij een milieurisico ontstaat voor de leefomgeving noemen we 'milieubelastende activiteiten'. Dit zijn activiteiten waarmee bijvoorbeeld geluid wordt geproduceerd, een lozing in de bodem of op het water wordt gedaan of activiteiten voor het opslaan en werken met gevaarlijke stoffen. Regels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Omgevingsplan. Of u een melding of omgevingsvergunning milieubelastende activiteit nodig heeft, kunt u controleren via de vergunningcheck in het omgevingsloket. In het geval van een melding dient deze uiterlijk 4 weken voor de start van de milieubelastende activiteiten te zijn ingediend bij de gemeente Roosendaal. De aanvraag kan digitaal worden ingediend via het Omgevingsloket

www.omgevingswet.overheid.nl.

Omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit

Sinds 1 januari 2024 controleert de gemeente niet langer of ook een vergunning voor een Flora- en Fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit nodig is (voorheen: de aanhaakverplichting). Die verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemer. Als u een vergunning nodig heeft voor meerdere activiteiten, is het ook mogelijk om de vergunning voor de Flora- en Fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit apart aan te vragen, bijvoorbeeld omdat u eerst zeker wil weten dat die specifieke activiteit vergunbaar is voordat u de andere vergunningen aanvraagt. De vergunningaanvraag voor een Flora- en Fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit moet aan voorwaarden voldoen en loopt via het Omgevingsloket www.omgevingswet.overheid.nl.

Omgevingsvergunning voor een lozingsactiviteit

Bij de beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat u, tijdens de bouwwerkzaamheden en/of het gebruik van de gebouwen, mogelijk ook een lozingsactiviteit gaat uitvoeren waarvoor u een omgevingsvergunning nodig heeft in het kader van de Omgevingswet (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder c). Dit kan zijn het lozen van afvalwater, warmte of stoffen direct op het oppervlaktewater, zoals een sloot of rivier, of direct op de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De vergunningaanvraag voor een lozingsactiviteit moet aan voorwaarden voldoen en loopt via het Omgevingsloket

www.omgevingswet.overheid.nl.

Omgevingsvergunning in verband met ontheffing Keur

Uit de aanvraag blijkt dat u werkzaamheden gaat uitvoeren op, in, aan of nabij een waterkering of waterloop. Mogelijk heeft u hiervoor een omgevingsvergunning van het Waterschap Brabantse Delta nodig. Wij adviseren u hierover contact op te nemen met het Waterschap. Wij hebben het Waterschap inmiddels op de hoogte gesteld van de door u aangevraagde activiteiten.

Omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit

Bij de beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat u, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, mogelijk ook een ontgrondingsactiviteit gaat uitvoeren waarvoor u een omgevingsvergunning nodig heeft in het kader van de Omgevingswet (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder c). De vergunningaanvraag voor een ontgrondingsactiviteit moet aan voorwaarden voldoen en loopt via het Omgevingsloket

www.omgevingswet.overheid.nl.

Omgevingsvergunning voor een wateronttrekkingsactiviteit

Bij de beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat u, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, mogelijk ook een wateronttrekkingsactiviteit gaat uitvoeren waarvoor u een omgevingsvergunning nodig heeft in het kader van de Omgevingswet (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder d). De vergunningaanvraag voor een wateronttrekkingsactiviteit moet aan voorwaarden voldoen en loopt via het Omgevingsloket www.omgevingswet.overheid.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 [REDACTED] 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 adviseur van de groep Vergunningen via 0165-579111 of via 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 t/m donderdag het beste 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 **2022-001270** te vermelden.

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



Bijlagen

- Beschikking;
- Zienswijzebehandeling;
- Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) d.d. 22 mei 2025;
- Advies Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (GS) d.d. 13 mei 2025;
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) d.d. 26 maart 2025.

Omgevingsvergunning

Aanleiding

Burgemeester en Wethouders hebben op 28 april 2022 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van Landgoed Wouwse Plantage B.V. voor het project het restaureren, verbouwen en uitbreiden van een woning tot atelier en het oprichten van een woning op de locatie Plantage Centrum 14, 4725 SR Wouwse Plantage. De aanvraag is geregistreerd onder nummer **2022-001270**.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze vergunning en gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), 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 slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo).

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

1. RoosRos20_Tuinmanswoning_22nov2024_Opp-Dagl-Ventil_Volledig 4fb23ebe-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c c892fdd4-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
2. 3555 notitie nav ingediende stukken Tuinmanswoning 20250109 dde53cb8-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c ba22bbe1-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
3. 3555 notitie nav ingediende stukken Tuinmanswoning 20250617 0430f909-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
4. 3555 PC14 Gebreken en aanpak Tuinmanshuis 20250311 690f7a0c-3dff-ef11-aaa7-000d3a4969ef.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
5. 3555 PC14 Tuinmanshuis werkschrijving 2025 d4f780f2-104c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
6. 3555 PC14 Tuinmanshuis werkschrijving 20250311 5f0f7a0c-3dff-ef11-aaa7-000d3a4969ef.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
7. 3555_DO PC14-01_100_g_OVERZICHTSTEKENING TUINMANSHUISJE 0e30f909-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
8. 3555_DO PC14-01_101_SLOOPTEKENING TUINMANSHUISJE 8a4a6610-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
9. 3555_DO PC14-01_400_c PRINCIPE DETAILS TUINMANSHUISJE 944a6610-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
10. 3555_DO PC14-01_900_b_3D PLATTEGRONDEN TUINMANSHUISJE 9e4a6610-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
11. 3555_DO PC14-02_110_b_OVERZICHTSTEKENING TUINMANSWONING d12ff909-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
12. 3555_DO PC14-02_360_b GEVELFRAGMENT 1 T-M 3 TUINMANSWONING dc2ff909-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
13. 3555_DO PC14-02_410_b PRINCIPE DETAILS TUINMANSWONING e62ff909-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
14. 3555_DO_050_c_SITUATIE f02ff909-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
15. 3555_DO_200_c_VOORGEVEL - TOTAAL fa2ff909-114c-f011-8f7d-000d3a496b66.pdf ingediend d.d. 18-06-2025;
16. 3823 - Resultaten grondonderzoek Wouwse Plantage c4e53cb8-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c 0623bbe1-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
17. 3823 sonderingsadvies 64b23ebe-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c 237423e8-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;

18. 5590735_1651131566833_publiceerbareaanvraag 5b60e87e-bfb3-ee11-8442-005056a12c84.pdf ingediend d.d. 28-04-2022;
19. B2993-01 R1 dd 12 ab2b3a36-e5ed-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 18-02-2025;
20. Bodemonderzoek VO Plantage Centrum 14 Wouwse Plantage 2022 19b23ebe-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c 2d7423e8-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
21. Bouwhistorisch onderzoek P-035B_Rapportage BHO_2017-06-23-email bca447c4-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c 164587db-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
22. C2993-01 R0 dd 12 4d17e75a-e5ed-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 18-02-2025;
23. C2993-02 R0 dd 12 ab52a148-e5ed-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 18-02-2025;
24. Constructie tuinmanshuisje B2993-02 R0 dd 25082022 a7a447c4-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c 204587db-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
25. Constructie tuinmanshuisje C2993-03 Tuinmanshuisje f5b13ebe-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c 377423e8-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
26. Energielabel tuinmanswoning f2e53cb8-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c 9692fdd4-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
27. Monumentenwacht PC 14 tuinmanshuis RAPPORT e9b13ebe-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c aa92fdd4-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
28. Monumentenwacht PC 14 tuinmanshuis TEKENING aeb23ebe-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c 2a4587db-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
29. RoosRos20_Tuinmanswoning_22nov2024_BENG_Volledig 40b23ebe-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c b492fdd4-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
30. RoosRos20_Tuinmanswoning_22nov2024_BENG-uitg-pt 6db23ebe-41d3-ef11-88f8-000d3a496d9c be92fdd4-fce2-ef11-88f8-000d3a496d9c.pdf ingediend d.d. 04-02-2025;
31. 2251875- Rap Geluidwering Gevels V10_23-02-2026 ad49fd93-7118-f111-a69a-000d3abf45f3.pdf ingediend d.d. 05-03-2026.

Nog in te dienen gegevens en documenten

Voor wat betreft de nog in te dienen gegevens en documenten verwijzen wij naar de opgenomen voorschriften bij de betreffende activiteit.

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 dezen,



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer **2022-001270**, aan Landgoed Wouwse Plantage B.V. voor het project het restaureren, verbouwen en uitbreiden van een woning tot atelier en het oprichten van een woning op de locatie Plantage Centrum 14, 4725 SR Wouwse Plantage.

Procedureel	7
Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo).....	9
Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo).....	11

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 28 april 2022 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een verzoek van:

- Landgoed Wouwse Plantage B.V.

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

- Het restaureren, verbouwen en uitbreiden van een woning en 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 slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f 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. 27 juni 2022 hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren voor 18 juli 2022. Op 5 juli 2022 heeft u ons verzocht de opschorttermijn te verlengen tot 26 september 2022. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 26 augustus 2022. Hierdoor is de wettelijke beslistermijn opgeschort met 60 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvullingen daarop, voldoende informatie bevatten 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.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed).

Het naar aanleiding hiervan ontvangen advies is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Terinzagelegging

Gedurende de periode 12 september 2025 tot en met 24 oktober 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 gebruik gemaakt.

Zienswijze

Gedurende bovengenoemde periode is een zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de ingediende zienswijze en de beantwoording daarvan verwijzen wij naar de zienswijzebehandeling welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

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 overwogen dat:

- voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012;
- voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Roosendaal;
- de activiteit in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Wouw";
- het plan in het kader van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand ter advies is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK);
- uit het laatste advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) d.d. 26 maart 2025 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, waarbij nog een aantal aanbevelingen worden gedaan over de op te richten woning;
- op deze aanbevelingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) als volgt is gereageerd:

- *Het getoonde plan is een verdere uitwerking van het laatst besproken en in hoofdlijnen goedgekeurde plan. Conform advies is de schoorsteen verplaatst naar een meer logische plek. Het dakplan is echter ongewijzigd. Geadviseerd wordt om de zonnepanelen zonder kader op het lagere dakvlak van de afhang te plaatsen, zodat het minder zichtbaar is.*

Reactie gemachtigde (architect): tekeningen zijn aangepast conform advies;

- *Voor wat betreft het dakpanpatroon aan de andere zijde wordt verzocht deze òf meer conform bestaande patronen op het landgoed uit te voeren òf weg te laten..*

Reactie gemachtigde (architect): dakpatronen zijn iets minder zwaar uitgevoerd (enkele dakpan dik) maar wel conform meerdere panden op het landgoed;

- *Aanbevolen wordt om keuze van houtsoorten in de gevels goed onderling af te stemmen zodat het verschil tussen het gemetselde hoofdvolume en de houten annexen goed leesbaar blijft.*

Reactie gemachtigde (architect): het gevelhoutwerk wordt in naturelkleur uitgevoerd voorzien van blanke lak om vergrijzen tegen te gaan;

- *Om meer rust en samenhang met het bestaande te krijgen wordt aanbevolen om ook de twee vensters naast die met stolpdeuren van dezelfde (evt. vastgeschroefde) deurdelen te voorzien.*

Reactie gemachtigde (architect): deze suggestie is overgenomen op de geveltekeningen (DO-110);

- het uitgebrachte advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) door ons wordt onderschreven;
- op de aanbevelingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), ons inziens, voldoende is gereageerd;
- 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 constructieve uitwerking van de prefab kelder en de uitgewerkte definitieve 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 via het email adres: bouwtoezicht@roosendaal.nl;
4. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en documenten zijn goedgekeurd;
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) via het email adres: bouwtoezicht@roosendaal.nl. 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.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo)

A. Overwegingen

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

- op grond van artikel 2.1, lid 1, onder f, juncto artikel 2.15 van de Wabo de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien het belang van monumentenzorg zich daartegen niet verzet, waarbij het bevoegd gezag rekening houdt met het gebruik van het monument;
- het project in het kader van de beoordeling ter advies is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE);
- uit de laatste reactie van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) d.d. 22 mei 2025 blijkt, dat deze positief adviseert over het plan, waarbij nog een aanbeveling wordt gedaan over het terras in de as tussen het monument en de op te richten woning;
- op deze aanbeveling van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) als volgt is gereageerd:

Reactie gemachtigde (architect): Zie situatietekening DO-050. Het terras is nu kleiner uitgevoerd en niet doorgetrokken naar het huisje. Verder is de tussenruimte opgevuld met plantvakken die het verhaal vertellen van de vroeger aanwezige groentetuin met diverse groenten soorten.

- het project in het kader van de beoordeling ter advies is voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (GS);
- uit de laatste reactie van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (GS) d.d. 13 mei 2025 blijkt, dat deze positief adviseert over het plan, waarbij nog een aantal aanbevelingen worden gedaan en opmerkingen worden gemaakt over de uitvoering van de te restaureren, te verbouwen en uit te breiden woning;
- op deze aanbevelingen en opmerkingen van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (GS) als volgt is gereageerd:

- *Er is onvoldoende gebruik gemaakt van het bijzonder verre zicht dat men heeft vanaf de oostzijde van de woning.*

Reactie gemachtigde (architect): Dit betreft de entreegevel. Er is een raampje vanuit de keuken met zicht richting het oosten. Verder is vooral het fraaie landschap aan de noordzijde goed in beeld vanuit de woonkamer en keuken. De oostgevel als hoofdtoegang is bewust wat gesloten i.v.m. de voordeur;

- *Het toevoegen van een schoorsteen bij de tuinmanswoning is een stille verwijzing en compensatie van de af te breken schoorsteen bij het tuinmanshuisje. Deze mag wat ons betreft ook duidelijk hoger zijn dan het dak.*

Reactie gemachtigde (architect): Suggestie is overgenomen en de schoorsteen is een halve meter verhoogd en komt nu boven het dak uit.

- *Als het enigszins kan, adviseren wij (GS) om na te gaan of de binnenindeling beter afgestemd kan worden op de sterke architectuur van het rechthoekig gebouw met 2 aanbouwen.*

Reactie gemachtigde (architect): Indeling is om diverse redenen zoals nu getekend: positie voordeur ontvangst, slaapkamer aan rustige zijde tuinmuur, zicht op tussenliggende terras en landschap noordzijde vanuit de woonkamer.

- *De ruimte boven dient louter voor opslag, dan is ons inziens een dakraam niet nodig.*

Reactie gemachtigde (architect): de verdieping kan dan ook als hobbyruimte gebruikt worden.

- *Er dient nog de nodige aandacht geschonken te worden aan de buitenaanleg. Het gaat tenslotte om de tuinmanswoning en het tuinmanshuisje. De tuin, tuinmuur maar ook de serre en de boomgaard horen hier bij.*

Reactie gemachtigde (architect): zie situatietekening DO-050. Het terras is nu kleiner uitgevoerd en niet doorgetrokken naar het huisje. Verder is de tussenruimte opgevuld met plantvakken die het verhaal vertellen van de vroeger aanwezige groentetuin met diverse groenten soorten

- *De manier waarop thans de inrit is ingetekend, vrezen wij dat de gelet op de draaicirkel van de auto deze niet op een normale manier achter de tuinmuur kan worden geparkeerd.*

Reactie gemachtigde (architect): Zie de toegevoegde draaicirkel op de situatietekening DO-050.

- het project in het kader van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand ter advies is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK);
- uit de laatste reactie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) d.d. 26 maart 2025 blijkt, dat deze positief adviseert over het plan, waarbij nog een aantal aanbevelingen worden gedaan en opmerkingen worden gemaakt over de uitvoering van de te restaureren, te verbouwen en uit te breiden woning;

- *Het bestaande tuinmanshuisje wordt gerestaureerd. Aanbevolen wordt om de in de afgelopen decennia versoberde detaillering en indeling van bestaande vensters zoveel mogelijk te reconstrueren naar de originele toestand. Aan de achterzijde wordt een indifferente aanbouw gesloopt, waardoor aan deze zijde nieuwe vensters aangebracht worden in de nog resterende oorspronkelijke achtergevel. Omdat de achtergevel een uitzondering is wordt aanbevolen om ook hier een meer historische benadering toe te passen, zodat het tuinmanshuisje na restauratie een eenduidig beeld geeft. Geadviseerd wordt om overal dezelfde beglazing toe te passen.*

Reactie gemachtigde (architect): De tekeningen zijn hierop aangepast. Zie bijv. de tekeningen DO 100 en DO-400 en de aangepaste werkomschrijving. Daarnaast wordt alle beglazing uitgevoerd in monumentenglas;

- *Hetzelfde geldt voor het gootdetail; geadviseerd wordt dit te kopiëren van een bestaand detail dat elders op het landgoed aanwezig is. Wellicht was er helemaal geen goot aanwezig, dan zou een minimale oplossing kunnen volstaan.*

Reactie gemachtigde (architect): zie de aangepaste details met dunner gootdetail en dakrand detail. DO-40;

- *Er dienen duidelijke keuzes te worden gemaakt voor ofwel een dampdicht of dampopen systeem en de pakketopbouw en materiaalkeuze dient hierop te worden afgestemd. Per onderdeel is het mogelijk om andere strategieën te kiezen. Er wordt verzocht aan te geven dat alle doorbraken in dampremmende folies (elektrodozen, etc.) dampdicht dienen te worden afgewerkt of op welke andere wijze hiermee wordt omgegaan.*

Reactie gemachtigde (architect): de detaillering is hierop aangepast, zie de details DO-400 en de aangepaste werkomschrijving;

- *Het dak lijkt zich te lenen voor een dampopen isolatiepakket (tenzij er sprake is van behoud van oorspronkelijk dakbeschot). Dit geeft meer ruimte voor een traditionele en vooral rankere dakrand.*

Reactie gemachtigde (architect): zie de aangepaste detaillering met een dunner goot- en dakranddetail, zie de details DO-400;

- de uitgebrachte adviezen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (GS) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) door ons worden onderschreven;
- op de aanbevelingen en opmerkingen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (GS) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), ons inziens, voldoende is gereageerd;
- de aanvraag voldoet aan artikel 17 van de Erfgoedverordening en aan hoofdstuk 4 van de welstandsnota, van de gemeente Roosendaal betreffende Welstand en Erfgoed;
- wij op basis van het bovenstaande van oordeel zijn dat de gevraagde omgevingsvergunning voor wat betreft de activiteit "het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo)" kan worden verleend.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. de uitvoering 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. overeenkomstig de restauratieladder is het niet wenselijk dat historische verflagen worden verwijderd; Verzoek is dan ook om de bestaande verflagen te handhaven. Als verwijderen van historische verflagen de enige optie is, moeten de aanwezige kleuren in kaart worden gebracht en moet er uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk:
 - 3.1 een onderbouwing worden aangeleverd, waarom deze lagen worden verwijderd;
 - 3.2 een kleur historisch onderzoek worden aangeleverd.bij het team Veiligheid, Toezicht & Handhaving via het email adres: bouwtoezicht@roosendaal.nl; De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en documenten zijn goedgekeurd;
4. als tijdens de wijziging, dan wel restauratie, tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, moet u contact opnemen met team Veiligheid, Toezicht & Handhaving, zodat deze kan bepalen of een nadere beoordeling dan wel goedkeuring nodig is;
5. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en documenten zijn goedgekeurd;
6. 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) via het email adres: bouwtoezicht@roosendaal.nl. 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.

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.