

Omgevingsvergunning

Zaaknummer 05373319832

1. Inleiding

Op 21 december 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het pand tot 44 woningen en het plaatsen van 36 flexwoningen voor 15 jaar aan de 1e Mientlaan 32 te Katwijk bestaande uit de volgende onderdelen:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

2. Procedureel

2.1. Bevoegd gezag

Gelet op de projectomschrijving en op artikel 2.4 van de Wabo zijn wij in dit geval het bevoegde gezag om op de aanvraag te beslissen.

2.2. Ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij is gebleken dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk.

2.3. Voorbereidingsprocedure

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

2.4. Ter inzage legging

Wij hebben de aanvraag, het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken met ingang van 2 augustus 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding van die terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

2.5. Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aan waarin een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat de aanvraag betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, is op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Bor van de gemeenteraad van Katwijk een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Bij besluit van 29 juni 2017 heeft de gemeenteraad besloten dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist voor projecten die in overeenstemming zijn met de provinciale Structuurvisie ruimte en mobiliteit en de provinciale Verordening ruimte;

Het project is in overeenstemming zijn met de provinciale Structuurvisie ruimte en mobiliteit en de provinciale Verordening ruimte (de huidige namen zijn respectievelijk de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening), zodat het daarmee niet in strijd is en dus een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.



Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wij verlenen de omgevingsvergunning overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:

1. Aanvraagformulier;
2. Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO);
3. Situatietekening;
4. Bestaande toestand begane grond;
5. Bestaande toestand doorsneden;
6. Bestaande toestand eerste verdieping
7. Bestaande toestand gevels;
8. Bestaande toestand tweede verdieping;
9. Tekening begane grond;
10. Tekening doorsneden;
11. Tekening eerste verdieping;
12. Tekening gevels;
13. Tekening tweede verdieping
14. Blok A – Plantekening;
15. Blok B – Plantekening;
16. Impressies;
17. Bouwbesluitekening begane grond;
18. Bouwbesluitekening eerste verdieping;
19. Bouwbesluitekening renvooi;
20. Bouwbesluitekening tweede verdieping;
21. Coördinatietekening;
22. Principedetails;
23. detail aansluiting EV102B;
24. Detail balustrade;
25. detail EV101B;
26. Detailboek flexwoningen;
27. Technische omschrijving flexwoningen;
28. Flexwoningen - Bouwbesluit berekeningen spuivoorzieningen;
29. Flexwoningen bouwbesluitberekeningen;
30. Flexwoningen ventilatieberekening;
31. Geluidsonderzoek;
32. Historisch bodemonderzoek;
33. Bijlage 1a bodembelastingkaart;
34. Milieuprestatieberekening
35. Onderzoek vleermuis;
36. Overzicht trappenhuis flexwoningen;
37. Overzicht trappenhuis langs galerij;
38. Quickscan natuur;
39. Stikstofdepositie-onderzoek;
40. Rapport archeologie;
41. Rapport archeologie II.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens en bescheiden worden ingediend:

1. Constructieberekeningen.

In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage I zijn de op de activiteit betrekking hebbende overwegingen **én voorschriften** opgenomen. Deze bijlage maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Tijdelijkheid

De omgevingsvergunning wordt verleend tot en met 31-12-2039. Na het verstrijken van deze termijn bent u op grond van artikel 5.16, lid 5, van het Besluit omgevingsrecht gehouden om de bouwwerken onmiddellijk te slopen of in overeenstemming te brengen met de van toepassing zijnde voorschriften.

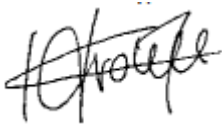
Eigen risico

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat gebruik maken van de omgevingsvergunning voordat deze in rechte onaantastbaar is geworden voor eigen risico komt. Belanghebbenden kunnen immers binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit beroep instellen. Vervolgens hebben zij na behandeling van hun beroepschrift nog de mogelijkheid om in hoger beroep te gaan.

Katwijk, 20-9-2024

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,



Mr Drs C.M.C Vrolijk
Clustermanager VTH

Verweermogelijkheden

Indien een belanghebbende zich met het besluit niet kan verenigen, dan kan daartegen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep worden ingesteld bij de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voor het indienen van een beroepschrift wordt een griffierecht geheven.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Ingeval van onverwijlde spoed kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het beroepschrift.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.

Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Digitaal indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. De indiener moet wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

BIJLAGE I

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 05373319832, voor het verbouwen van het pand tot 44 woningen en het plaatsen van 36 flexwoningen voor 15 jaar aan de 1e Mientlaan 32 te Katwijk.

Het bouwen van een bouwwerk

1. Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheers verordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in de Welstandsnota Katwijk, tenzij burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. Overwegingen

2.1 Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met het Bouwbesluit.

2.2 Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met de bouwverordening.

2.3 Bestemmingsplan, beheers verordening, exploitatieplan of regels gesteld door de provincie of het Rijk

Bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Tijdelijk gebruik locatie Valkenburg". De aanvraag is beoogd in de bestemming "Gemengd - 2 – Voorlopig" (artikel 10). In artikel 10.4 staat dat:

De voor 'Gemengd - 2 - Voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) kantoor tot een maximum van 2.250 m²;
- b) opslag tot een maximum van 8.000 m²;
- c) verenigingsleven tot een maximum van 750 m²;
- d) sport tot een maximum van 5.000 m² ;

*e) kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf;
bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.*

Woningen passen dus niet in deze bestemming.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag in dat geval mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend, voor zover sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In de bij dit besluit bijgevoegde en daarvan deel uitmakende “Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO)” is uiteengezet dat voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning kan worden verleend. Verwezen wordt naar deze ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben deze goede ruimtelijke onderbouwing beoordeeld en stemmen in met deze onderbouwing. Wij concluderen dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo omgevingsvergunning tijdelijk worden verleend.

Beheers verordening

Op het perceel is geen beheers verordening van kracht, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Exploitatieplan

Omtrent de aangevraagde activiteit zijn geen regels gesteld in een exploitatieplan, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Regels gesteld door provincie of Rijk

Er gelden ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Voorbereidingsbesluit

Er geldt ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen voorbereidingsbesluit.

2.4 Welstand

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onderdeel d, van de Wabo, wordt een omgevingsvergunning geweigerd indien, het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van de een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

De omgevingsvergunning is tijdelijk aangevraagd voor 15 jaar. Gelet hierop hoeft de aanvraag niet aan redelijke eisen van welstand te worden getoetst.

2.5 Tunnelveiligheid

De aangevraagde activiteit betreft geen wegtunnel.

2.6 Voorschriften

- Het huidige maaiveld ter plekke van de geplande werkzaamheden moet voorafgaand aan de werkzaamheden opgehoogd worden tot 40 cm + NAP;
- De ontgravingen van het opgehoogde maaiveld (40 cm + NAP) mogen niet dieper plaatsvinden dan 90 cm.
- Om de 2 ontwikkelingen, realisatie van de flexunits en de transformatie Siriusgebouw, goed op elkaar aan te laten sluiten is een eenduidige en verbindende openbare ruimte nodig, welke niet afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van de locatie en haar omgeving. Het plan dient aan te sluiten op de landschappelijke visie op de Mient Kooltuin. Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden die worden meegegeven zijn:
 - Groen behouden en bewaren waar mogelijk, ontwikkelingen sluiten zorgvuldig aan op het groen en hebben weinig impact op de omgeving.
 - Groene inpassing met (door beplanting ingekaderde) doorzichten op het achterliggende landschap. Zo veel mogelijk behoud van bestaande bomen en beplanting zorgen voor een groene inpassing (vanuit het open landschap en vice versa). De doorzichten op het open landschap dienen open te blijven.
 - Zorgvuldig geplaatste groepen bomen en lagere beplanting.
 - Bomen en beplanting wordt gebiedseigen en conform de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan (in wording) toegepast. Zie hiervoor in de bijlage voor gebiedseigen beplanting.
 - Onnodige verharding en erfafscheidingen worden zoveel mogelijk vermeden. Waar nodig worden deze zoveel mogelijk door middel van begroeiing opgelost of ingepast.
 - Buitenruimte moet verbonden worden met de entrees van beide locaties. De buitenruimte mag niet aan de achterkanten van de bebouwing komen te liggen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Toetsingsgronden.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts worden verleend:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
- d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

Bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Tijdelijk gebruik locatie Valkenburg". Zie verder paragraaf 2.3. Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo omgevingsvergunning tijdelijk worden verleend.