



Ouwehand Bouw Groep B.V.
De heer A. van der Plas
Heerenweg 13
2222 AM KATWIJK

Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK
Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK
T (071) 36 60 000
F (071) 36 20 021
E gemeente@noordwijk.nl

Noordwijk, 25 september 2013

Ons kenmerk : HZ_WABO-20130149
Behandeld door : K. Warmerdam
Verzenddatum : **30 SEP. 2013**
Kopie aan : ODWH
Onderwerp : Omgevingsvergunning Abel Tasmanstraat
Vastg. bouwkosten : € 857.000,00
Bijlagen : Diversen

Geachte heer Van der Plas,

Met betrekking tot uw bovenvermelde aanvraag voor het verbouwen van 26 motel-appartementen en een café naar 13 woningen op het perceel Abel Tasmanstraat delen wij u het volgende mee.

In behandeling nemen

De door u ingediende aanvraag voldoet aan de vereisten die hiervoor zijn gesteld in de artikelen 4:1 en 4:2 van de Algemene wet bestuursrecht en aan de in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde voorschriften. De aanvraag biedt daarmee voldoende gegevens om tot een gemotiveerd besluit te komen en is daarom in behandeling genomen.

Wettelijke basis

Op grond van artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden een project uit te voeren zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning). De gronden waarop een omgevingsvergunning kan worden geweigerd staan vermeld in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke gronden daarmee ook het toetsingskader van de aanvraag vormen.

Toetsing van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende onderdelen:

- bouw
- strijdig gebruik

Beoordeling onderdeel bouwen

De welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land heeft verklaard dat het bouwwerk **niet** in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk
T (071) 36 60 000
F (071) 36 20 021
E gemeente@noordwijk.nl
KvK 27363416
BTW NL002528381B04
IBAN NL44BNGH0285006126
BIC BNGHNL2G

Het bouwplan voldoet niet aan de volgende artikelen van het Bouwbesluit 2012:

- Artikel 3.33 lid 3 (toevoervoorziening luchtverversing verblijfsruimte en badruimte moet op een afstand van tenminste 2 meter van de perceelgrens liggen);
- Artikel 3.43 (een opening van een spuivoorziening moet op een afstand van tenminste 2 meter van de perceelgrens liggen);
- Artikel 3.75 lid 3 onder b (daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie, welke meegenomen worden in de bepaling van de equivalente daglichtoppervlakte moeten op een afstand van tenminste 2 meter van de perceelgrens liggen);

Echter, volgens artikel 1.3 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 behoeft niet te worden voldaan aan een in hoofdstuk 2 tot en met 7 gesteld voorschrift, indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Beoordeeld is of het bouwplan voldoet aan de hierboven beschreven voorwaarde uit artikel 1.3 lid 1 Bouwbesluit 2012. Daartoe is het volgende overwogen. In principe zijn de aanwezige ramen op grond van het Burgerlijk Wetboek niet toegestaan zonder toestemming van de betrokken bureaus.

De ramen, tezamen met het motel waarvan zij onderdeel uitmaken, zijn in 1965 vergund en gebouwd. Gezien de periode die sindsdien verstreken is, is de mogelijkheid om aanspraak te maken op de strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek verjaard. Het gevolg daarvan is dat de ramen juist weer bescherming genieten van het Burgerlijk Wetboek. Op de naburige erven mogen binnen een afstand van 2 meter van het raam geen belemmering nieuw worden opgericht die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen (artikel 50, boek 5, Burgerlijk Wetboek).

Nu is vastgesteld dat het bouwplan toch in dezelfde mate de bescherming van gezondheid biedt als de genoemde voorschriften in het Bouwbesluit 2012, waaraan niet wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat gebruik kan worden gemaakt van het gelijkwaardigheidsbeginsel.

Beoordeling onderdeel strijdig gebruik

Getoetst dient te worden aan de bestemmingen "Horeca, hotel (H(h))" en "Horeca, café/bar (H(h))" van het bestemmingsplan "Noordwijk aan Zee – Centrum e.o.". Deze bestemmingen laten geen bebouwing met grondgebonden woningen toe en derhalve is het bouwplan strijdig met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 a 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning 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.

Voor de volledige motivering verwijzen wij naar de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing.

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, lid 1 onder sub a, onder 3 van de Wabo is conform het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning in dit geval niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard, dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Bij besluit van 31 augustus 2011 heeft de gemeenteraad invulling gegeven aan de mogelijkheid om categorieën van gevallen aan te wijzen, waarbij een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is. In dit geval was bij de voorbereiding van de

omgevingsvergunning geen afzonderlijke verklaring vereist, aangezien de raad reeds krediet beschikbaar heeft gesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het Abel Tasmancomplex.

Grondexploitatie

Het bouwplan voldoet aan het bepaalde in artikel 6.2.1 van het besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en daarmee ook aan artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), waardoor een grondexploitatieplan ingevolge afdeling 6.4 Wro in beginsel van toepassing is. Echter, met aanvrager wordt een overeenkomst gesloten waardoor de kosten anderszins verhaald zullen worden, waardoor een grondexploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijk overleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aan verschillende besturen en/of diensten de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in analoge vorm toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren.

Voor de resultaten uit dit vooroverleg verwijzen wij naar het bijgevoegde "Addendum ruimtelijke onderbouwing".

Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (UOV)

Het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken hebben overeenkomstig afdeling 3.4 Awb met ingang van 4 juli 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Voor de resultaten van deze tervisielegging verwijzen wij naar de bijgevoegde "Nota behandeling zienswijzen". De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om af te zien van het verlenen van de vergunning.

Besluit

Gelet op de hierboven omschreven toetsing van het project besluiten wij met inachtneming van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening gemeente Noordwijk 2008 en de gevolgde voorbereidingsprocedure:

- **toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 a onder 3;**
- **de omgevingsvergunning te verlenen voor de Abel Tasmanstraat 10 voor de volgende activiteiten:**
 - 1) bouwen ex artikel 2.1 lid 1 a Wabo: het verbouwen van 26 motel-appartementen en een café tot 13 grondgebonden woningen;**
 - 2) strijdig gebruik ex artikel 2.1 lid 1 c Wabo;**
- **ingevolge artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;**

overeenkomstig de volgende, aan dit besluit gehechte en gewaarmerkte stukken:

- **de ruimtelijke onderbouwing met de datum 18 juni 2013;**
- **addendum ruimtelijke onderbouwing;**
- **nota behandeling zienswijzen;**
- **het aanvraagformulier met de datum ingekomen '11-04-2013';**
- **de aanvulling op het aanvraagformulier met de datum ingekomen '04-06-2013';**
- **de bouw- en situatietekeningen en berekeningen, met inachtneming van eventuele op die tekeningen aangegeven opmerkingen, bestaande uit:**
 - **plattegrondtekening nieuw met werknummer 12071 en bladnummer DO-P01 met de datum 04-06-2013;**

- **gevel- en doorsnedetekening nieuw met werknummer 12071 en bladnummer DO-G01 met de datum 04-06-2013;**
- **dakplattegrond met werknummer 12071 en bladnummer DO-P02 met de datum 04-06-2013;**
- **situatietekening nieuw met werknummer 12071 en bladnummer DO-S02 met de datum 04-06-2013;**
- **situatietekening bestaand met werknummer 12071 en bladnummer DO-S01 met de datum 04-06-2013;**
- **bestaande plattegronden, gevels en doorsnede, werknummer 12071 en bladnummer DO-03 met de datum 10-04-2013;**
- **ventilatieberekening + technische specificaties roosters met datum 04-06-2013;**
- **gevelfragment, werknummer 12071 en bladnummer DO3 met de datum 10-04-2013;**
- **principedetails, werknummer 12071 en bladnummer DO-02 met de datum 10-04-2013;**
- **glasberekening ramen achterzijde, met datum ingekomen 11-06-2013;**
- **het advies van de welstandscommissie met de datum 14-05-2013;**

onder de volgende voorwaarden:

- Overeenkomstig artikel 2.85 (verbouw) dient er aan de achtergevels van de woningen een WBDBO van tenminste 30 minuten op basis van spiegelsymmetrie aanwezig te zijn.
- het dakdetail dient te worden aangevuld als volgt. Op de dakbedekking ter plaatse van de woningscheiding dienen over voldoende breedte betontegels te worden aangebracht, om brandoverslag via de dakbedekking te voorkomen. Een en ander conform standaard referentiedetails. Een eventueel gelijkwaardige oplossing dient ter beoordeling te worden overgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland;

Inwerkingtreding besluit

Overeenkomstig artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Nader in te dienen gegevens

- ten minste drie weken vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende aanvullende gegevens in tweevoud te worden overgelegd en, alvorens met de bouw mag worden begonnen, te zijn goedgekeurd:
 - een bouwveiligheidsplan;
 - nadere constructieve gegevens van het bouwwerk;
 - gegevens omtrent de bouwfysische eigenschappen van het bouwwerk;
 - gegevens omtrent de aan te brengen technische installaties (gas, water en elektra; riolering, ventilatiekanalen en brandpreventieve installaties) die ten dienste van het gebouw worden aangebracht;
 - kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om - mede met het oog op de gelijkwaardigheid - aan te tonen dat de betreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- ten minste vier weken voor installatie dient ter beoordeling aan team Vergunningen te worden overgelegd:
 - certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen;
 - projecteringstekening Dunea voor de nieuw aan te leggen brandkraan;
- ten minste twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk is/zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden, inclusief een gewaarmerkte kopie van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken aan het bouwtoezicht (team Handhaving) te worden overgelegd;

- voor zover er wijzigingen optreden in de hiervoor genoemde bouwregistratiegegevens, dienen binnen twee dagen nadat die wijzigingen zich voordoen, deze gewijzigde gegevens bij het bouwtoezicht (Omgevingsdienst West-Holland) te worden ingeleverd;
- ten minste twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen grond- en funderingswerkzaamheden) dient het bouwtoezicht (Omgevingsdienst West-Holland, tel: 071-4083117) daarvan in kennis te worden gesteld;
- ten minste één dag van tevoren dient het bouwtoezicht (Omgevingsdienst West-Holland) in kennis te worden gesteld van het storten van beton;
- uiterlijk op dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop de bouwvergunning betrekking heeft dient dit bij het bouwtoezicht (Omgevingsdienst West-Holland) te worden gemeld.
- met betrekking tot de meldingen van de aanvang en gereedmelding van de bouw wordt u verzocht gebruik te maken van de bij dit besluit gevoegde meldingskaarten. U kunt echter ook de meldingen via het e-mailadres wabo@odwh.nl insturen.
- alvorens het gebouw in gebruik mag worden genomen dient een door een gecertificeerd bedrijf opgesteld keuringsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat de aangebrachte gas-, water-, elektra- en brandpreventieve installaties voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit.

Informatie

- De vergunning kan worden ingetrokken:
 - indien blijkt dat de vergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend;
 - indien nader in te dienen gegevens niet tijdig zijn overgelegd;
 - indien de vergunninghouder niet heeft voldaan aan voorwaarden die aan de vergunning zijn verbonden;
 - indien er gedurende 3 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, behoudens het onderstaande;
 - indien de vergunninghouder daarom verzoekt.
 - Indien dit in het belang van brandveiligheid nodig is;
 - indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden;
 - indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken hebben stilgelegen;
- Indien u meent dat u door het besluit of de daaraan verbonden voorwaarden in uw belangen wordt getroffen bestaat er de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift. Een schriftelijk, gemotiveerd beroepschrift dient binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt worden gestuurd aan de Rechtbank 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.
- De mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bestaat eveneens voor derde belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze hebben ingediend.
- Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien u of een derde belanghebbende van mening bent/is dat er een spoedeisend belang is kan er voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht;
- voor nadere inlichtingen over de Algemene wet bestuursrecht kunt u desgewenst contact opnemen met de afdeling Dienstverlening, team Algemene Zaken, tel. 071-3660288 of 3660273.
- NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

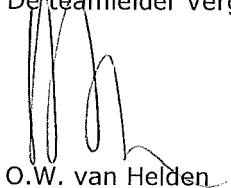
- Als het noodzakelijk is dat de openbare weg en of het trottoir geheel of gedeeltelijk moet worden afgesloten of dat op een andere wijze het verkeer wordt belemmerd of mogelijk in gevaar wordt gebracht moet vooraf overleg worden gevoerd met team Handhaving, telefoonnummer 071-3660000.
- Voor het plaatsen van een steiger, keet, container of iets vergelijkbaars op de openbare weg of in het plantsoen moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd. Informatie hierover kunt u opvragen bij afdeling Dienstverlening team Vergunningen.
- Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd. Hiervoor krijgt u van de afdeling Dienstverlening team Belastingen een afzonderlijke aanslag. Deze aanslag is gebaseerd op het oppervlak dat door u daadwerkelijk in gebruik wordt genomen. Meer informatie over precario-belasting kunt u krijgen bij het team Belastingen,
 - Let op: het feit dat u precariobelasting betaalt wil nog niet zeggen dat u ook een vergunning heeft voor het in gebruik nemen van de openbare grond.
- Alle schade die toegebracht wordt aan gemeentelijke eigendommen als straat, trottoir, plantsoen, riool, (bijvoorbeeld door zwaar transport, betonresten, spoelwater) zullen bij de vergunninghouder worden geclaimd. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden. Indien u van mening bent dat de gemeentelijke eigendommen zich niet in een goede staat bevinden, verzoeken wij u om binnen 7 dagen na dagtekening van deze vergunning dit bij afdeling Openbare Werken te melden, telefoonnummer 071-3660000.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft over de afhandeling van uw verzoek of over dit besluit kunt u contact opnemen met de in de aanhef genoemde medewerker of via het e-mailadres vergunningen@noordwijk.nl. Vermeld daarbij altijd het registratienummer van uw aanvraag.

Noordwijk, 27 augustus 2013

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk,
Namens dezen,
De teamleider Vergunningen,



O.W. van Helden