

Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau b.v.
De heer M. van Soolingen
Noordzijde 95 1
4225 PL NOORDELOOS

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, 19 maart 2013

Ons kenmerk : HZ_WABO-20120065
Behandeld door : L. Heemskerk
Verzenddatum : 25 MAART 2013
Kopie aan : M. van Schie
Onderwerp : omgevingsvergunning
Bijlagen : diversen

Geachte heer Van Soolingen,

Met betrekking tot uw bovenvermelde aanvraag voor het realiseren van 7 grondgebonden woningen in het gebouw Paulus op het Sancta Maria terrein aan de Langevelderlaan 1 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 en 2.12 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
- ro (afwijken van de bestemming)

Beoordeling onderdeel bouwen en ro

De woningen dienen te worden getoetst aan de bestemming "Woondoeleinden I" van het bestemmingsplan "1^e herziening Sancta Maria". De bergingen en de parkeerplaatsen komen op de bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Verblijfsgebied" en de bestemming "Woondoeleinden en groenvoorzieningen I" van het bestemmingsplan "Sancta Maria". De aanvraag is strijdig met het



bestemmingsplan. Op gronden met de bestemming "Woondoeleinden I" mogen alleen gestapelde woningen worden gevestigd. Grondgebonden woningen zoals aangevraagd, zijn niet toegestaan. Op de bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Verblijfsgebied" en de bestemming "Woondoeleinden en groenvoorzieningen I" mogen ongebouwde parkeerplaatsen, zoals aangevraagd, worden gerealiseerd. Bergingen zijn op deze bestemmingen echter niet toegestaan.

De beoogde tuinen van de woningen komen op de bestemmingen "Groenvoorzieningen" en verblijfsgebied". Gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn bestemd voor onder andere beplantingen en parkeervoorzieningen. En gronden met de bestemming "Verblijfsgebied" zijn onder andere bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf ten dienste van de aangrenzende bestemming. In beginsel kan gesteld worden dat een tuin een verblijfsgebied met een functie van verblijf behorend bij de aangrenzende woonbestemming heeft en eventuele beplantingen in de toekomstige tuinen mag ook op grond van de bestemming "Groenvoorzieningen". Echter, gelet op het feit dat er in het vigerende bestemmingsplan ook de bestemming "Tuinen" is opgenomen, is het aannemelijk dat de bestemmingen "Groenvoorzieningen" en "Verblijfsgebied" niet bestemd zijn voor particuliere tuinen. Dit is dan ook strijdig met het bestemmingsplan.

Tevens zullen er tuinmuurtjes van 1,50 hoog worden gebouwd. Deze vallen binnen de bestemming "Groenvoorzieningen". Op gronden met deze bestemming mogen andere bouwwerken worden geplaatst die ingevolge artikel 25 lid 3 van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Hierin is bepaald dat erf-terreinafscheidingen maximaal 1m hoog mogen zijn en overige andere bouwwerken 3m. Aangezien deze tuinmuurtjes niet als erf- danwel terreinafscheiding dienen, kan gesteld worden dat ze onder overige andere bouwwerken vallen. Op grond van artikel 25 lid 3 van het bestemmingsplan mogen deze 3m zijn. De tuinmuurtjes passen dus binnen de bestemming.

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo dient de aanvraag tevens te worden beschouwd als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 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. Wij zijn van mening dat aan bovengestelde eisen wordt voldaan. Voor de volledige motivering verwijzen wij naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

De welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land heeft verklaard dat het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het bouwplan voldoet ook aan de bepalingen van het Bouwbesluit.

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, lid 1 onder sub a, onder 3 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. Per besluit van 31 augustus 2011 heeft de gemeenteraad enkele categorieën aangewezen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De aanvraag past in een van de categorieën zodat er niet afzonderlijk een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd hoeft te worden.

Grondexploitatie

Het bouwplan voldoet aan het bepaalde artikel 6.2.1 Bro en daarmee ook aan artikel 6.12 Wro, waardoor een grondexploitatieplan ingevolge afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening in beginsel van toepassing is. Echter, op 26 mei 2010 is de 'Wet tot kleine wijzigingen en reparaties in diverse wetten op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer' in het Staatsblad verschenen (Stb. 2010, 187). Eén van de wijzigingen betreft een wijziging van de Wro met betrekking tot de grondexploitatie. De wijziging houdt in dat in artikel 6.12 lid 2 Wro de bevoegdheid is gecreëerd om bij algemene maatregel van bestuur gevallen aan te wijzen waarin van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien. Als het totaal van de exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 Wro kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000,- is het mogelijk om te besluiten geen kostenverhaal toe te passen. Aangezien met dit plan geen gemeentelijke kosten zijn gemoeid omdat alles geheel op particulier terrein plaatsvindt, is verhaal van kosten niet aan de orde. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.

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 diverse 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.

De reacties hebben geen aanleiding gegeven om het ontwerpbesluit danwel de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (UOV)

Het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken hebben overeenkomstig afdeling 3.4 Awb met ingang van **29 november 2012** voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de tervisielegging zijn 4 zienswijzen ingediend.

Voor de beoordeling van deze zienswijzen 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 en de Bouwverordening gemeente Noordwijk 2008;

- **toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wabo;**
- **de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende onderdelen**
 - 1) bouwactiviteit ex artikel 2.1 lid 1a Wabo: het realiseren van 7 grondgebonden woningen binnen een bestaand gebouw en het bouwen en realiseren van bergingen en parkeerplaatsen;**
 - 2) planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.1 lid 1c;**
- **te bepalen dat de vergunning in werking treedt met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt;**
- **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 d.d. 31 augustus 2012;**
- **Addendum op de ruimtelijke onderbouwing;**

- **Nota behandeling zienswijzen;**
- **het aanvraagformulier bestaande uit 16 pagina's met de datum 'team vergunningen' 1 maart 2012;**
- **de bouw- en situatietekeningen, met inachtneming van eventuele op die tekeningen aangegeven opmerkingen, bestaande uit:**
 - o **gevels-, plattegronden, doorsneden- en situatietekeningen met projectnummer 09606 bladnummers B.01 t/m B.06, met de datum 24 februari 2012;**
 - o **Detailtekeningen met projectnummer 09606 bladnummers B.07 en B.08 met de datum 24 februari 2012;**
 - o **Terreintekening met projectnummer 09606 bladnummer B.09 met de datum 12 november 2012;**
- **Constructietekeningen met projectnummer 309025 en tekeningnummer T101 t/m T104 met de datum 3 februari 2012;**
- **Rapport Toets en advies Bouwbesluit van bureau Wolf en Dikken d.d. 6 maart 2012;**
- **Advies geluid, brand en energiezuinigheid van bureau Wolf en Dikken d.d. 24 februari 2012;**
- **Fotoreportage d.d. 21 oktober 2011;**
- **Rapport Nieuwe stedenbouwkundige visie en inrichting Parkzone 2011 van Karres en Brandt d.d. 12 september 2011;**
- **het advies van de welstandscommissie met de datum 16 oktober 2012;**

Voorwaarden

- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met eventuele aanwezigheid van explosieven.

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:
- 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;
- detailtekeningen en materiaal- en kleurmonsters;
- 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;
- een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein voor zover de artikelen 2.5.3 en 2.5.4 van de Bouwverordening eisen aan de bereikbaarheid van het bouwwerk stellen (bereikbaarheid voor wegverkeer en gehandicapten);
- 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 (team Handhaving) te worden ingeleverd;
- ten minste twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen grond- en funderingswerkzaamheden) dient het bouwtoezicht (team Handhaving) daarvan in kennis te worden gesteld;

- uiterlijk op dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop de bouwvergunning betrekking heeft dient dit bij het bouwtoezicht (team Handhaving) 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 handhaving@noordwijk.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.

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.

Informatie.

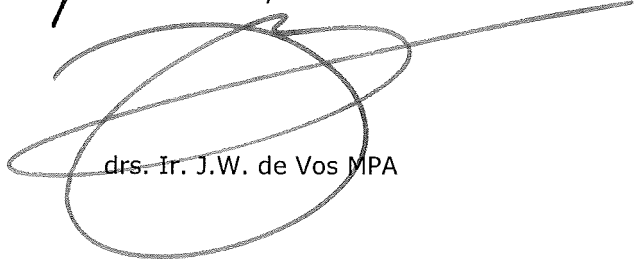
- de vergunning kan worden ingetrokken;
- indien blijkt dat de vergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend;
- indien nader in te dienen gegevens niet tijdig zijn overgelegd;
- indien de vergunninghouder niet heeft voldaan aan voorwaarden die aan de vergunning zijn verbonden;
- indien er gedurende 3 jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, behoudens 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
- de verleende vergunning vrijwaart u niet van privaatrechtelijke verplichtingen aan derden, respectievelijk publiekrechtelijke verplichtingen aan andere overheidsorganen. Met name wijzen wij erop dat, wanneer er sprake is van het afgraven of verplaatsen van zand in de "binnenduinrand", een vergunning kan worden geëist door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Inlichtingen hierover kunt u inwinnen bij dit Hoogheemraadschap, tel. 071-3063063;
- 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,
- 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.

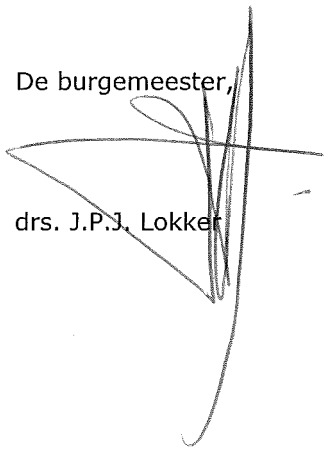
Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft over de afhandeling van uw verzoek of over dit besluit kunt u contact opnemen met de in de aanhef genoemde medewerker of via het e-mailadres vergunningen@noordwijk.nl. Vermeld daarbij altijd het registratienummer van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

Hoogachtend,

 Burgemeester en wethouders van Noordwijk,
De secretaris,


drs. Ir. J.W. de Vos MPA

De burgemeester,


drs. J.P.J. Lokker