



Aan Burgland Projectontwikkeling B.V.  
De heer J.M.L. Boer  
Postbus 59  
2820 AB STOLWIJK

Noordwijk, 9 december 2014

Ons kenmerk : HZ\_WABO-20130012  
Behandeld door : Y. Schat  
Verzenddatum : **11 DEC. 2014**  
Kopie aan : ODWH;  
Onderwerp : Omgevingsvergunning bouw 10 woningen Huis ter Duinstraat 54  
Vastg. Bouwkosten : € 2.748.421,00  
Bijlagen :

Geachte heer Boer,

Naar aanleiding van uw bovenvermelde aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwplan aan de Huis ter Duinstraat, omfattende (oorspronkelijk) 11 woningen, een parkeerkelder en een uitrit, 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 (verder genoemd: Wabo) 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 ingediende aanvraag bestaat uit de volgende onderdelen:

- bouw
- strijdig gebruik met het bestemmingsplan
- het verleggen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1e Wabo)

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

### **Beoordeling bouw/strijdig gebruik van ingediend plan met het bestemmingsplan**

Het bouwplan voor (oorspronkelijk) 11 woningen en de onderliggende parkeerkelder is gelegen binnen het gebied van het geldende bestemmingsplan "Oude Zeeweg en omgeving", waar de bestemmingen "Eengezinshuizen in half open bebouwing met bijbehorende erven (EHO)", en "Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven (EO)" geldt alsmede "Voor- en zijtuin, open erf" van kracht is. Het plan voor de bouw van (oorspronkelijk) 11 woningen en de parkeerkelder is met deze bestemmingen in strijd.

#### *Nieuw bestemmingsplan Noordwijk aan Zee*

Voor het gebied is tijdens de procedure van de aanvraag een nieuw bestemmingsplan genaamd "Noordwijk aan Zee" onherroepelijk geworden. Daarin is - conform de beleidslijn die wordt gevolgd in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen - de huidige bebouwing nog opgenomen. De in gang gezette ontwikkeling op deze locatie wordt wel als zodanig in de toelichting genoemd. Het plan heeft de bestemming "Woningen" en "Tuin".

Gelet op de strijdigheden met het bestemmingsplan, kan de gevraagde vergunning alleen 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 (artikel 2.12, lid 1, a onder 3 van de Wabo).

De huidige bebouwde situatie ter plaatse is sterk verouderd en geeft een verpauperde aanblik. Een planologische ontwikkeling op deze locatie is zeer wenselijk.

In het ontwerp is aansluiting gevonden met het naastgelegen, recentelijk gebouwde appartementencomplex, de westelijk gelegen vrijstaande woningen, de hogere bebouwing ten noorden van het plangebied en de beleving van de Huis ter Duinstraat. Tevens voldoet het bouwplan aan de architectuur in de vorm van de Noordwijkse stijl zoals omschreven in het Beeldkwaliteitsplan. Bovendien biedt de onderliggende parkeerkelder voldoende parkeerplaatsen om aan de parkeernorm te voldoen. Hierdoor zal de omgeving geen last ondervinden van extra parkeerdruk. Overigens is in het kader van de Wet geluidhinder voor de woningen een hogere grenswaarde vereist en ook vastgesteld.

Voor de nadere overwegingen verwijzen wij naar de bijgevoegde en bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

### **Beoordeling uitweg**

Op grond van artikel 2.1.5.3 van de APV is het verboden zonder voorafgaande vergunning van ons college:

- een uitweg te maken naar de weg;
- van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

In lid 3 van dit artikel zijn de gronden opgenomen waarop een uitwegvergunning kan worden geweigerd. Geen van de weigeringsgronden doet zich hier voor zodat de vergunning kan worden verleend.

### **Welstand**

De welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad en Land heeft op 19 maart 2013 middels een stempeladvies verklaard dat het plan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

### **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, met aanvrager is een overeenkomst gesloten worden waardoor de kosten anderszins verhaald kunnen worden, waardoor een grondexploitatieplan niet noodzakelijk is.

### **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.

### **Maatschappelijk overleg**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van de Wabo juncto artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in analoge vorm toegezonden aan de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren.

Er zijn geen reacties ingediend.

### **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 niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard, dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Het plan valt niet onder de categorieën van gevallen waarvan de gemeenteraad heeft verklaard dat een verklaring van geen bedenkingen niet hoeft te worden afgegeven.

### **Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (UOV)**

Het ontwerp-besluit alsmede de daarop betrekking hebbende stukken en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben overeenkomstig afdeling 3.4 Awb met ingang van 26 september 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze heeft destijds geleid tot het aanbrengen van enkele wijzigingen. De ruimtelijke onderbouwing behoefde hierop geen aanpassing. Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijze verwijzen wij naar de bijgevoegde "nota behandeling zienswijzen". Wij hebben op 25 februari 2014 besloten, dat de zienswijze geen aanleiding heeft gegeven om af te zien van het verlenen van de vergunning.

Vervolgens is het plan voor de 11 woningen op 23 april 2014 aan de gemeenteraad voorgelegd met het voorstel de verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 11 woningen en een parkeerkelder af te geven.

In de betreffende raadsvergadering is het voorstel voor nader beraad en met een inspanningsverplichting om te komen tot een minnelijke oplossing met de initiatiefnemer en de omgeving teruggenomen.

In de raadsvergadering van 24 september 2014 is verslag gedaan van de voortgang en is de gemeenteraad nogmaals voorgesteld een verklaring van geen bedenkingen af te geven om te komen tot de bouw van 11 woningen en een parkeerkelder. Het voorstel is echter uitgesteld om alsnog te komen tot een aanvaardbare planvariant.

Bij brief van 28 oktober 2014 is de gemeenteraad wederom in kennis gesteld van de voortgang en is gemeld, dat de betrokken partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de planvariant, waarbij het aan de Pieternelweg geprojecteerde woningblok D wijzigt van 3 naar 2 woningen.

De overige omwonenden zijn tijdens een bijeenkomst op 29 oktober 2014 geïnformeerd over het gewijzigde plan.

### **Definitieve verklaring van geen bedenkingen**

Op 30 oktober 2014 heeft de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen verleend voor 10 woningen en een parkeerkelder.

### **Overweging met betrekking tot het aangepaste plan**

Gelet op de ter inzagelegging in september 2013, is ervan uitgegaan, dat andere omwonenden met dat plan geen problemen hebben. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft een aanpassing in het plan plaatsgevonden, waarbij blok D van 3 naar 2 woningen is teruggebracht. Bij aanpassingen na een formele terinzagelegging moet worden gezien of de aanpassing nadeliger effecten heeft op de omgeving in vergelijking met het plan waarvan men kennis heeft kunnen nemen. Van nadeliger gevolgen voor de omgeving is niet gebleken. Blok D wordt in bouwmassa teruggebracht (met behoud van de uiterlijke verschijning), waardoor afstanden tot omliggende bebouwing wordt vergroot. Daardoor kan worden gesproken van een positiever effect op de omliggende bebouwing. Gelet hierop is het niet noodzakelijk deze aanpassing opnieuw in procedure te brengen.

### **Besluit**

Gelet op de hierboven omschreven toetsing van het bouwplan besluiten wij met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht, de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, het Bouwbesluit, de Bouwverordening gemeente Noordwijk 2008, de Algemene Plaatselijke Verordening Noordwijk en de gevolgde, uitgebreide voorbereidingsprocedure alsmede de aanpassing van het plan:

- **toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3e van de Wabo;**
- **de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende onderdelen**
  - 1) bouwen ex artikel 2.1 lid 1 a Wabo: (nieuwbouw 10 woningen en een parkeerkelder)**
  - 2) strijdig gebruik ex artikel 2.1 lid 1 c Wabo**
  - 3) uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e)**
- ingevolge artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;

en overeenkomstig aan dit besluit gehechte en gewaarmerkte stukken. Die stukken, die naar aanleiding van de aanpassing waarbij woningblok D is gewijzigd van 3 naar 2 woningen, worden in de hieronder opgenomen opsomming, vet en cursief aangegeven. Waar in de ruimtelijke onderbouwing alsmede in de bijlagen wordt gesproken over 11 woningen, moet worden gelezen 10 woningen. Indien ter illustratie of anderszins de oorspronkelijke situatie van 11 woningen nog wordt aangegeven, geldt daarvoor de situatie conform tekening 2518-OV-01 d.d. 17 november 2014.

Bij dit besluit behoren de volgende stukken:

- **de ruimtelijke onderbouwing met de datum 15 april 2013 (planstatus definitief en de volgende bijlagen:**
  - **bodemonderzoek (Aveco de Bondt) d.d. 22 februari 2007; bodemonderzoek (Wierstma)d.d. 9 december 2008; herbeoordeling bodemonderzoek d.d. 24-11-2008; bodemonderzoek (herbeoordeling) d.d. 17-01-2007;**
  - **akoestisch onderzoek 12.0834 d.d. 19 juni 2012;**
  - **Gevelweringsonderzoek Cauberg-Huygen 11 januari 2013;**
  - **Verkenkend onderzoek Flora en Fauna 0297 d.d. 30 januari 2007;**
  - **Vleermuizenonderzoek bSR 0506 d.d. 2 oktober 2009; Vleermuisonderzoek 0851 6 juli 2012; Vleermuisonderzoek 0885 8 november 2012;**
  - **Archeologisch onderzoek Raap februari 2007;**
  - **Bezonningsstudie121432;**

- de bouw- en situatietekeningen, met inachtneming van eventuele op die tekeningen aangegeven opmerkingen, bestaande uit:
- **2518-OV-01 d.d. 17-11-2014 (situatie), 2518-OV-01a d.d. 17-11-2014 (overzicht plattegrond), 2518-OV-02 d.d. 17-11-2014 (overzicht kelder), 2518-OV-03 d.d. 17-11-2014 (gevels en doorsneden);**
- **tekeningen OV-10 (woningblok A), OV-20 (woningblok B), OV-30 (woningblok C), allen d.d. 01-05-2013 en OV-40 d.d. 17-11-2014 (woningblok D);**
  - **technische plattegronden, detailtekeningen Geelhoek Engeneering b.v. met projectnummer 2012-6558, bladnummers D-01 tot en met D-05 d.d. 11-01-2013, D-06, revisie C d.d. 17-11-2014, D-07 en D-08 d.d. 11-01-2013 en D-09 revisie C d.d. 17-11-2014;**
- **principedetails OV-50 11-01-2013;**
- **aanvraagformulier bestaande uit 5 pagina's d.d. 11-01-2013;**
- **EPG-berekeningen van TimaX d.d. 06-02-2013;**
- **MPG-berekening TimaX dd. 08-02-2013;**
- **Rapport gevelbekleding Eternit 21-05-2015;**
- **Rapportage installatie stallinggarage d.d. 01-11-2013;**
- **Positief advies brandweer Hollands Midden d.d. 31-05-2013;**
- **het advies van de welstandscommissie met de datum 19-02-2013;**
- **de op 25 februari 2014 vastgestelde nota behandeling zienswijzen;**
- **verklaring van geen bedenkingen d.d. 30 oktober 2014.**

### **Inwerkingtreding**

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:

- 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 (Omgevingsdienst West Holland) 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) 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 omgevingsvergunning betrekking heeft dient dit bij het bouwtoezicht (Omgevingsdienst West Holland) te worden gemeld (zie ook start- en gereedmelding).

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.

### **Start en gereedmelding**

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 de meldingen echter ook via het e-mailadres [wabo@odwh.nl](mailto:wabo@odwh.nl) insturen.

### **Grondverzet (voor zover aan de orde)**

Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.

Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: 'Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water'.

Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden. De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m3 schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via [www.meldgrond.nl](http://www.meldgrond.nl).

### **Melding toevalsvondst**

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met de InfoDesk van de RCE ([info@cultureelerfgoed.nl](mailto:info@cultureelerfgoed.nl) of 033-4217456) of het ARCHIS meldpunt. Meld de vondst ook altijd bij het bevoegd gezag (gemeente).

### **Voorwaarden met betrekking tot het aanleggen van een uitweg**

- De aanleg van de in- en uitrit dient in overleg met de afdeling Openbare Werken te worden gerealiseerd. U kunt hiervoor contact opnemen met het team Service en Uitvoering Buitenruimte;
- Alle kosten die worden gemaakt voor de aanleg van de in- en uitrit worden bij de vergunninghouder in rekening gebracht.

### **Informatie**

#### **Inwerkingtreding van de vergunning**

Op grond van artikel 6.1 van de Wabo treedt de vergunning pas in werking wanneer:

- de bezwaar- of beroepstermijn (deze bedraagt zes weken) is verstreken zonder dat door derden bezwaar is gemaakt of beroep is ingesteld;
- is beslist op een verzoek om een voorlopige voorziening;
- is beslist op het beroep van derde belanghebbenden en geen verzoeken om voorlopige voorziening zijn ingediend.

#### **Tot slot**

- 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 "binnenduintrand", 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 APV en 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 het team Openbare Orde en Veiligheid van de afdeling Dienstverlening.
- 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.
- Zonder vergunning van ons college is het niet toegestaan een uitweg te maken naar de openbare weg en van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg. Inlichtingen over het verkrijgen van een uitwegvergunning kunt u inwinnen bij team Openbare Orde en Veiligheid, tel 071-3660473.



Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk,

De secretaris,

De burgemeester,

drs. Ir. J.W. de Vos   drs. J.P.J. Lokker