

De heer P. Booij
Breloftpark 8
2201 TD NOORDWIJK

Noordwijk, 13 april 2015

Ons kenmerk : HZ_WABO-20140045
Behandeld door : L. Heemskerk
Verzenddatum : **13 april 2015**
Kopie aan : ODWH
Onderwerp : Omgevingsvergunning Offemweg 39
Vastg. Bouwkosten : € 80.000,-
Bijlagen : diversen

Geachte heer Booij,

Met betrekking tot uw bovenvermelde aanvraag voor het wijzigen van de bedrijfsruimte in 2 appartementen op het perceel Offemweg 39 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
- handelen in strijd met regels ro

Beoordeling onderdeel bouwen

Getoetst dient te worden aan de bestemming "Wonen" van het bestemmingsplan "Noordwijk Binnen". De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van dit plan. De begane grond zal ingericht worden als twee

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 NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

woningen. Hierdoor ontstaat er een pand met gestapelde woningen, aangezien de bovenverdieping al woningen bevat. Gestapelde woningen zijn slechts toegestaan waar een aanduiding "gestapeld" is opgenomen. Dat is bij deze locatie niet aan de orde.

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

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. Wij achten het aangevraagde niet in strijd met goede ruimtelijke ordening.

De directe omgeving van het gebouw typeert zich als een woonomgeving. De bedrijfsfunctie die voorheen op de begane grond was toegestaan is van oudsher ontstaan, maar is in de loop der tijd niet echt wenselijk meer in een woonomgeving. Het vervangen van de bedrijfsruimte door twee woningen past daarom beter in de omgeving en bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Op grond van de Nota Parkeren en Stallen 2013 is de parkeerbehoefte van de bedrijfsruimte en die van de woningen gelijk, zodat voldaan wordt aan de parkeernormen.

Aan de uitstraling van het gebouw, een villa met een besloten tuin, verandert door de aanvraag niets, zodat deze passend blijft in de omgeving en niet de typische uitstraling van een gestapelde woningblok heeft.

Tevens voldoet de aanvraag aan diverse beleidskaders en milieuaspecten. Hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing behorend bij deze aanvraag.

Aangezien de buitenzijde van het gebouw niet verandert en het enkel het wijzigen van een functie met interne verbouwingen betreft, is een advies van de welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land niet nodig. 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 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. Per besluit van 31 augustus 2011 heeft de gemeenteraad enkele categorieën aangewezen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het verzoek past echter niet binnen een van deze categorieën, zodat de gemeenteraad, voordat deze beschikking kan worden verleend, een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. Per besluit van 8 oktober 2014 heeft de raadcommissie de ontwerp verklaring van geen bedenkingen vrij gegeven voor de tervisielegging.

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegen.



De gemeenteraad heeft bij besluit van 25 maart 2015 verklaard dat hij tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning geen bedenkingen heeft.

Grondexploitatie

Het bouwplan voldoet aan het bepaalde artikel 6.2.1 Bro en daarmee ook aan artikel 6.12 Wro, waardoor een grondexploitatieplan ingevolgde afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening in beginsel van toepassing is. Echter, met aanvrager zal een overeenkomst gesloten worden 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. Uit dit overleg zijn geen bezwaren dan wel wijzigingen voor het plan naar voren gekomen.

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 23 oktober 2014 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de tervisielegging is een zienswijze ingediend namens 10 omwonenden. Deze zienswijze wordt weergegeven en van commentaar voorzien in de Nota behandeling zienswijze. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om van het voorgenomen besluit af te zien.

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, de Bouwverordening gemeente Noordwijk 2008:

- 1. toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1a onder 3;**
- 2. de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende onderdelen:**
 - **bouwactiviteit ex artikel 2.1 lid 1a Wabo: het realiseren van twee appartementen op de begane grond;**
 - **planologisch strijdig gebruik ex artikel 2.1 lid 1c**
- 3. 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:

- **het aanvraagformulier bestaande uit 16 pagina's met de datum 5 februari 2014;**
- **de ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 juni 2014;**
- **de bouw- en situatietekeningen, met inachtneming van eventuele op die tekeningen aangegeven opmerkingen, bestaande uit:**
 - **gevels-, plattegronden, doorsneden- en situatietekening met werknummer 14001, bladnummer B01 en B02 met de datum 29 januari 2014.;**
- **Verklaring van geen bedenkingen;**
- **Nota behandeling zienswijze;**



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:
 - o nadere constructieve gegevens van het bouwwerk;
 - o gegevens omtrent de bouwfysische eigenschappen van het bouwwerk;
 - o 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;
 - o detailtekeningen en materiaal- en kleurmonsters;
 - o 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 insturen.

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 het onderstaande;
- indien de vergunninghouder daarom verzoekt.

beroep

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 gepubliceerd 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 de verleende vergunning vrijwaart u niet van privaatrechtelijke verplichtingen aan derden, respectievelijk publiekrechtelijke verplichtingen aan andere overheidsorganen.

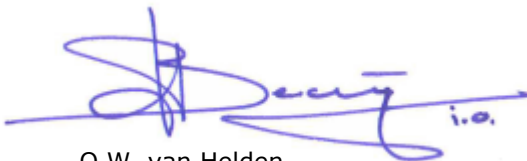
Tot slot

De verleende vergunning vrijwaart u niet van privaatrechtelijke verplichtingen aan derden, respectievelijk publiekrechtelijke verplichtingen aan andere overheidsorganen.

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,
Namens dezen,
De teamleider Openbare Orde en Veiligheid,



O.W. van Helden

