



Per e-mail:

Uw kenmerk:

Gemeente Noordwijk

Zaaknummer:
2023-016447

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Bijlage(n):
0

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning, Viaductweg (kadastraal bekend als NWK04-E-4207, -3930 en -3931) te Noordwijkerhout

Geachte,

Op 22 december 2023 ontvingen wij, buiten het OLO om, een aanvraag om omgevingsvergunning voor herontwikkeling van het gebied (realisatie school en appartementengebouw) voor de locatie Viaductweg (kadastraal bekend als NWK04-E-4207, -3930 en -3931) te Noordwijkerhout. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-016447.

Volledigheid aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat deze niet compleet was. Bij brief van 12 januari 2024 bent u in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Op 5 april 2024 zijn de gevraagde aanvullende gegevens ingediend. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort. De aanvraag biedt daarmee voldoende gegevens om tot een gemotiveerd besluit te komen en is daarom in behandeling genomen.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

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.

Wettelijke basis

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo is het verboden een project uit te voeren zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (hierna: de omgevingsvergunning). De gronden waarop een omgevingsvergunning kan worden geweigerd staan vermeld in artikel 2.10 t/m 2.20a van de Wabo, welke gronden daarmee ook het toetsingskader van de aanvraag vormen.

Toetsing van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- strijdig gebruik ex artikel 2.1, lid 1 c van de Wabo

Hierbij wordt opgemerkt dat de activiteit “bouwen” op 23 januari 2024 is ingetrokken.

Beoordeling activiteit handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

De aangevraagde activiteit is getoetst aan en in overeenstemming bevonden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen”. In paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door RHO adviseurs op 13 november 2024, is een parkeerberekening bijgevoegd. Bij de vergunningsaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit “bouwen”, zoals bedoeld in artikel 5.1, lid 1, sub a, onder de Omgevingswet i.c.m. artikel 22.26 van het Omgevingsplan Noordwijk, zal het uitgewerkte plan dienen te voorzien in extra parkeerplaatsen. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een aanvullende parkeereis van 27 parkeerplaatsen. In de volgende fase van de planvorming moet worden aangetoond dat hieraan voldaan kan worden. Op dat moment zal ook de keuze gemaakt moeten zijn of voor de bewoners van de nieuwe woningen in eigen parkeerplaatsen wordt voorzien, of dat zij van openbare parkeerplaatsen gebruik maken.

De aangevraagde activiteit is tevens getoetst aan en in strijd bevonden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Victor en Dorp”, op grond waarvan op het perceel de enkelbestemmingen “Maatschappelijk” en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 1” rusten.

Op grond van artikel 9.1 van de regels van het bestemmingsplan zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening, toegangspaden tot de aangrenzende hoofdgebouwen, aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen, fiets- en voetpaden en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, riolering, en parkeervoorzieningen. De aangevraagde activiteit voorziet o.a. in de bouw van een appartementengebouw met 16 woningen. Dit valt niet onder de bestemmingsomschrijving. Derhalve is de aangevraagde activiteit op dit punt in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 9.2.1, sub a, van de regels van het bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen bouwvlakken. De aangevraagde activiteit voorziet o.a. in de realisatie van een school. Een gedeelte van de school wordt gebouwd buiten het bouwvlak. Derhalve is de aangevraagde activiteit op dit punt in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 9.2.1, sub a, van de regels van het bestemmingsplan is de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt 4 en 7 m. De aangevraagde activiteit voorziet o.a. in een schoolgebouw met een goot- en bouwhoogte van 12,5 m. Derhalve is de aangevraagde activiteit op dit punt in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 16.2, sub a, van de regels van het bestemmingsplan mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend binnen de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 1” worden gebouwd, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen

door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige. Deze omgevingsvergunning voorziet louter in de activiteit strijdig gebruik ex artikel 2.1, lid 1 c van de Wabo. Bij de vergunningsaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit "bouwen" zal een archeologisch onderzoek dienen te worden overlegd.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit 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 de gestelde eisen wordt voldaan.

Met betrekking tot het voorliggende plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin is een goede beschrijving gegeven van de bestaande en toekomstige (planologische) situatie en is het plan getoetst aan het nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal (planologisch) beleid.

De planlocatie is gelegen in de kern van Noordwijkerhout. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2023 de ontwikkelingsvisie Herontwikkeling locatie Viaductweg vastgesteld als basis voor de herontwikkeling van deze locatie. Inmiddels is het plan nader uitgewerkt; is de RO-procedure voorbereid, zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd, zijn het bouwplan en de maaiveldinrichting uitgewerkt en zijn kosten en opbrengsten definitief vastgesteld. Uit de onderzoeken blijkt dat het plan als geheel kan voldoen aan het criterium van goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een samenhangend plan waarin naast een school voorziening ook 17 huurappartementen (te weten: 13 sociale huur- en 4 middeldure huurappartementen) worden voorzien.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en de te verbinden voorschriften wordt geconcludeerd, dat het voorliggende plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende en goede ruimtelijke onderbouwing.

Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

Vooroverleg

Uit het verplichte vooroverleg zijn geen reacties ontvangen die ertoe hebben geleid dat het plan aanpassingen behoeft.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) 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 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 vergunning kan worden verleend, een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven.

De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 besloten om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor de tervisielegging. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen

heeft, evenals het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken, ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken met ingang vanaf **PM**. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ontvangen.

Grondexploitatie

Het bouwplan voldoet aan het bepaalde artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro) en daarmee ook aan artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), waardoor het vaststellen van een grondexploitatieplan ingevolge afdeling 6.4 van de Wro in beginsel van toepassing is. In dit geval is het niet noodzakelijk een dergelijk plan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (UOV)

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

Tijdens de terinzagelegging zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Besluit

Wij besluiten, met inachtneming van de wettelijke basis en gelet op de beoordelingen en overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- **Een omgevingsvergunning te verlenen voor de herontwikkeling van het gebied (realisatie school en appartementengebouw) voor het volgende onderdeel:**
 - strijdig gebruik ex artikel 2.1, lid 1 c van de Wabo;
- en daarbij toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1, onder a ten 3e van de Wabo;
- ingevolge artikel 6.12 lid 2 van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Stukken behorend bij besluit

-  241219_StAM_Viaductweg, Noordwijkerhout_Situatie en grondgebruik
-  Bijlage RO - Schoolgebouw en woningbouw Viaductweg, Noordwijkerhout
-  FYSIEK Aanvraagformulier
-  mail intrekking activiteit bouwen
-  RO - Schoolgebouw en woningbouw Viaductweg, Noordwijkerhout (2025-14-02)
-  Situatietekening (bestaand)

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. er dienen, ten opzichte van de bestaande situatie, 27 nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.
2. De maximale bouwhoogte van de school bedraagt 12,5 m.
3. De maximale bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt 11,3 m.

4. De situering van gebouwen is conform de stukken behorend bij besluit.
5. In het appartementengebouw zijn maximaal 17 woningen toegestaan, waarvan 13 sociale huur- en 4 middeldure huurappartementen.

Inwerkingtreding van de vergunning

Op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, als bedoeld in artikel 6.7 van de Awb, voor het indienen van een beroepschrift.

Informatie

Ter info geven wij de volgende informatie aan u mee:

Archeologie

Wanneer de exacte omvang en diepte van de bodemingrepen bekend is wordt in overleg met de gemeente bepaald of en welke maatregelen nodig zijn om de archeologische resten veilig te stellen. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn om een of meerdere verkennende en waarderende vooronderzoeken (boor- en eventueel proefsleuvenonderzoek) uit te voeren. Deze vooronderzoeken worden gedaan voorafgaand aan de vergunningaanvraag voor de omgevingsplanactiviteit "bouwen" (in de vooroverleg-fase).

Ecologie

De volgende zorgplichtmaatregelen zijn, in ieder geval, van toepassing:

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals bomenkap, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Voordat wordt gestart met verstorende activiteiten, moet worden bekeken of er geen broedende vogels in de bomen aanwezig zijn.
- Er wordt geen nachtelijke verlichting toegepast om verstoring van vleermuizen te voorkomen. Wanneer het gebruik van nachtelijke verlichting niet kan worden voorkomen, wordt gewerkt met vleermuisvriendelijke verlichting voorzien van richtarmatuur zodat strooilicht naar de omgeving wordt voorkomen.

Advies brandweer

De brandweer heeft het plan bekeken en de volgende adviezen/opmerkingen meegegeven:

- De leeftijd van de gebruikers heeft een directe relatie met de mogelijkheden tot ontvluchting. Kinderen tot zes jaar kunnen meestal nog niet zelfstandig een gebouw verlaten. Ook hebben zij nog moeite met het snel afdalen van een trap. Geadviseerd wordt om kinderen tot en met zes jaar op de begane grond te situeren.
- De toetreding van de brandweer kan in nader overleg in de bouwfase via het schoolplein of aan de zijde van de Viaductweg worden bepaald. De zijde van de Viaductweg heeft de voorkeur aangezien de scholieren naar verwachting op het schoolplein zullen worden opgevangen. Ook is de toetreding vanaf de opstelplaats dichterbij het schoolgebouw gelegen.

- De uitwerking van de paragraaf '4.10 Externe veiligheid' is helder en compleet. Er zijn geen aanvullingen of opmerkingen. Wel is het van belang dat de maatregelen ook in het vervolgproces nadere invulling wordt gegeven.
- In het kader van het scenario gebouwbrand of buitenbrand kan een brand overslaan op de gevel van het gebouw. De brandweer adviseert bij de uitvoering en het ontwerp van de bouwwerken om bij de buitengevels en daken zo min mogelijk gebruik te maken van brandgevaarlijke materialen (PIR- en PUR-schuimen, plantaardige producten etc.). Hiermee wordt de branduitbreidingskans verkleind.
- Voor het vervoer van patiënten door de ambulancedienst vragen wij aandacht voor de minimale afmetingen van een brancard. De brandweer adviseert (indien van toepassing) de lift in de school/appartementencomplex zodanig te ontwerpen dat hierin ook brancards vervoerd kunnen worden. De brandweer adviseert hierbij de minimaal afmetingen van 110 x 220 cm (breedte x diepte) van de cabine aan te houden.
- In de toelichting van het plan wordt gesproken over het toepassen van groene gevels en daken. Dit in het kader van de duurzaamheidsopgave. Planten en andere vegetatie kunnen met name in droge perioden brandbaar zijn en een brand verspreiden over een groter oppervlak. In de nadere uitwerking van het (bouw)plan zal aandacht moeten worden besteed aan het brandveilig toepassen van groene daken en gevels om zo het risico op een onbeheersbare brand te voorkomen.
- Op de daken worden in het kader van de duurzaamheid zonnepanelen geplaatst. Met het plaatsen van zonnepanelen wordt echter extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra) veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. Er wordt dan ook verwezen naar Handreiking advies veilig PV systemen van Brandweer Nederland, met daarin aandachtspunten, de toe te passen regelgeving en (brand)veiligheidsadviezen betreffende zonnepanelen op daken.
- In het kader van de energietransitie worden steeds vaker energieopslagsystemen toegepast. Bij brand in dergelijke systemen komen zwaar toxische stoffen vrij en om die reden adviseert de brandweer graag bij eventuele initiatieven over de wijze waarop aanleg toch zo veilig mogelijk kan plaats vinden.

Intrekken vergunning

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.

Beroepsmogelijkheden

- 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. 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.

- Bij besluiten, voorbereid met de uitgebreide procedure start de beroepstermijn de dag ná de terinzagelegging van het besluit (artikel 6:8, lid 4 Awb).
- U heeft daarvoor zes weken de tijd, gerekend vanaf de dag na de publicatie van het besluit.
- Een beroepschrift dient te worden gericht aan Rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.
- 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 Den Haag, Sector Bestuursrecht.

Voorlopige voorziening

In spoedeisende gevallen kunt u naast het indienen van een beroepschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening doen. Hiermee voorkomt u dat dit besluit van kracht wordt in afwachting van de behandeling van het beroepschrift. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag
Sector bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

Dit verzoekschrift kunt u ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via het digitale loket Rechtspraak: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Daarnaast verzoeken wij u een kopie van het afschrift van het verzoek om voorlopige voorziening te sturen aan: naar het college van burgemeester en wethouder gemeente Noordwijk per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden.

Tot slot

- De verleende vergunning vrijwaart u niet van privaatrechtelijke verplichtingen aan derden, respectievelijk publiekrechtelijke verplichtingen aan andere overheidsorganen.
- Tot slot wordt geadviseerd om aandacht te geven aan natuurvriendelijk bouwen. Ter verbetering van de ecologische structuren in de omgeving kan bij de realisatie van de nieuwe woningen aandacht worden gegeven aan natuurvriendelijk bouwen door nest- en verblijfplaatsen te creëren voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.

Meer informatie

Heeft u vragen? Neem dan contact op met ons Bouwloket via 071-4083200 of infobouwen@odwh.nl. Meld hierbij het zaaknummer: 2023-016447.

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk,

De heer E. van Os
Afdelingshoofd Bedrijfsvoering van de Omgevingsdienst West-Holland

Deze brief is digitaal gegenereerd en daarom niet persoonlijk ondertekend.

ONTWERP