



Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
22 juni 2020

Ons kenmerk:
2016118049 (oud)
D2020-031271

Contactpersoon:
Y. Schat
y.schat@odwh.nl

Uw kenmerk:

Zaaknummer:
2016-010041

Bijlage(n):
div.

Aan de heer T.A.P. Wassenaar
Groen van Prinstererweg 59
2221 AC Katwijk

Onderwerp: omgevingsvergunning 2016-010041.

Geachte heer Wassenaar,

Op 3 november 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 5 vakantiewoningen voor de locatie Duindamseweg C 1223 en 1224 te Noordwijk. U heeft een gemachtigde voor de aanvraag.

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.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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:

- bouwen

Beoordeling onderdeel bouwen/strijdig gebruik

Het plan voorziet in het oprichten van 5 vakantiewoningen op een perceel grond gelegen aan de Duindamseweg, achter een bestaand appartementengebouw.

Getoetst dient te worden aan het bestemmingsplan "Duinrand". De enkelbestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" alsmede de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" vigeren hier. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

Recreatiewoningen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Het plan is reeds hiermee in strijd, aangezien ter plaatse van het project een bouwvlak ontbreekt. De geconstateerde strijdigheid ten aanzien van de hoogtebepaling wordt bij deze procedure betrokken. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk gebleken.

Afwijking van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo is de aanvraag vanwege de strijdigheden met het bestemmingsplan 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.

Het college is bereid medewerking te verlenen aan de aanvraag. Tijdens de vaststellingsprocedure (2010-2011) van het bestemmingsplan is reeds door de aanvrager verzocht het perceel te bestemmen voor verblijfsrecreatie. In reactie daarop is in de Nota beantwoording inspraak gesteld, dat “de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het oprichten van verblijfsrecreatieve woningen op het perceel achter Duindamseweg 12. Weliswaar ligt het perceel volgens de (inmiddels ingetrokken) Ruimtelijke Structuurvisie 2030 en de (inmiddels ook ingetrokken) Visie verblijfsrecreatie niet in een gebied waar de ontwikkeling van recreatiewoningen dient te worden bevorderd, toch wil de gemeente haar medewerking verlenen aan een dergelijke ontwikkeling. De belangrijkste reden om geen medewerking te verlenen, namelijk het behoud van de openheid van het gebied rond de kruising Duinweg-Duindamseweg, is op het perceel niet van toepassing. Het perceel ligt namelijk ingeklemd tussen bestaande verblijfsrecreatieve terreinen. De ontwikkeling van recreatiewoningen zal de openheid van het landschap geen schade toebrengen. Desondanks zal er in het bestemmingsplan geen bouwvlak worden opgenomen die de bouw van recreatiewoningen mogelijk maakt. Dit zal pas gebeuren als er een concreet plan voorhanden is dat van voldoende kwaliteit is en waar afzonderlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden.

De ingediende aanvraag betreft een concrete aanvraag, die is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Het plan heeft qua omvang en vormgeving de gewenste kwaliteit. Gelet op het plan en bovenstaande, is het college voornemens de vergunning te verlenen door toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1 onder sub a, onder 3 Wabo.

De welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad en Land heeft op 18 april 2017 middels een stempeladvies verklaard, dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit geldt eveneens voor de latere toevoeging van een deur aan de voorzijde van de woningen.

Het is voldoende aannemelijk gemaakt, dat het plan onder het stellen van voorwaarden, voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit 2012. Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het aangevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Wij hebben geconstateerd dat het bouwplan op het volgende onderdeel in strijd is met het Bouwbesluit 2012:

In artikel 2.71, lid 1 is bepaald dat de bovenzijde van een dak van een bouwwerk, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk is. Met het aanbrengen van een rieten kap wordt niet aan deze bepaling voldaan.

Ten aanzien van genoemde strijdigheid is in de aanvraag een beroep gedaan op de gelijkwaardigheidsbepaling als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Door het toepassen van het “schroefkappincipe” (een gesloten constructie), wordt middels een gelijkwaardige oplossing aan artikel 2.71, lid 1 voldaan.

Wij hebben de aanvraag voor advies voorgelegd aan de Brandweer Hollands Midden. De brandweer heeft een positief advies gegeven ten aanzien van de gelijkwaardige oplossing. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn van oordeel dat met de in het bouwplan opgenomen gelijkwaardige oplossing een zelfde mate van (brand)veiligheid wordt bereikt als met het Bouwbesluit 2012 is beoogd.

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.

Omdat het plan niet past binnen de daarin genoemde categorieën van gevallen is een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen vereist.

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is voor het plan afgegeven en vrijgegeven voor de terinzagelegging.

Aangezien tijdens de terinzagelegging een zienswijze is ingediend geldt, dat de gemeenteraad, op grond van het eerdergenoemde besluit, een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. Bij besluit van 16 juli 2019 heeft de gemeenteraad de gevraagde verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarbij is de ruimtelijke onderbouwing aangescherpt en is aangegeven, dat het gaat om een bedrijfsmatige exploitatie gericht op toeristische verhuur.

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. Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten.

Maatschappelijk overleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is wettelijk vooroverleg gevoerd. Er is geen reactie ontvangen op basis waarvan medewerking niet mogelijk is.

Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (UOV)

Het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken hebben overeenkomstig afdeling 3.4 Awb met ingang van 15 mei 2018 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tegen het voornemen is een zienswijze ingediend. Voor de resultaten van de behandeling van deze zienswijze verwijzen wij naar de bijgevoegde "nota behandeling zienswijzen". De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om af te zien van het verlenen van de vergunning.

Voorts is, zoals hierboven aangegeven, door de gemeenteraad op 16 juli 2019 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Uitspraak Raad van State stikstofbeoordeling

Op grond van artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. In het kader van de aanvraag is, op grond van het Programma Aanpak Stikstof, een stikstofberekening uitgevoerd.

In verband met de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State inzake het Programma Aanpak Stikstof van 29 mei 2019 bent u in de gelegenheid gesteld de aanvraag te voorzien van een nieuwe stikstofdepositieberekening. Als gevolg van voorgaande is de aanvraag verder opgeschort. Na de nieuwe release van het rekenprogramma Aeries is van u een berekening ontvangen. Uit de beoordeling hiervan is geconcludeerd, dat geen significante negatieve effecten worden veroorzaakt op Natura2000-gebied. Er is dan ook geen toestemming op grond van de Wet natuurbescherming aan de orde. De berekening maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Besluit

Gelet op de hierboven omschreven toetsing van het project besluiten wij met inachtneming van de aangehaalde en toepasselijke wet- en regelgeving:

toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo;

de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende onderdelen

- bouwen ex artikel 2.1 lid 1 a Wabo (bouwen 5 recreatiewoningen)
- 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 stukken:

- aanvraagformulier d.d. 3 november 2016
- 2629467_1482134252913_Duindamseweg_Recreatie 15-12-2016
- Ruimtelijke onderbouwing Pasmaat Advies, PT.2017.116 d.d. november 2018
- Rapportage verkennend bodemonderzoek Nipa milieutechniek d.d. 16 mei 2017
- Quickscan Flora en Fauna d.d. 7 april 2017
- Aanmeldnotitie
- 171006 Begeleidend schrijven tbv brandweer, 10 oktober 2017
- 171006_k aanvulling brandweer (OV_2_0, OV5_1 details) 05-10-2017
- OV_1_1 situatietekening 28-10-2016 met wijzigingsdata A 05-10-2017 en B 14-06-2018;
- OV 2_0 plattegronden 28-10-2016, met wijzigingsdata A 13-07-2017, B 24-05-2018, C 16-03-2020 en 04-05-2020
- OV 3_1 gevelaanzichten 28-10-2016, met wijzigingsdatum A 24-05-2018 en 04-05-2020
- OV 4_1 doorsnede d.d. 28-10-2016
- OV5_1 principedetails 28-10-2016 met wijziging A d.d. 06-10-2017
- OV6_1 03-11-2016 met wijzigingsdatum 04-05-2020
- OV6_7 d.d. 04-05-2020
- OV 7_1 terreinriolering d.d. 28-10-2016
- OV 7_2 binnenriolering d.d. 04-05-2020
- Bouwbesluitberekeningen type D en B d.d. 18-10-2016
- Tekening bouwbesluit OV 6_1 d.d. 3-11-2016 wijziging A 04-05-2020
- Statische berekening Construct-Design d.d. 29-09-2016

- Ontwerp-funderingsadvies Geosonda d.d. 01-11-2016
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad 16 juli 2019
- Overeenkomst 22 mei 2019
- Welstandsadvies d.d. 18 april 2017 en 7 mei 2020
- Nota behandeling zienswijzen
- Adviesrapport van de Brandweer Hollands Midden 2017-071907
- Stikstofberekening Parc Kleyn Wassenaar (Herziening) d.d. 30-03-2020 en AERIUS bijlage bouwfase en gebruiksfase

Met inachtneming van de hierna volgende voorwaarden alsmede nader in te dienen gegevens (voor zover nog niet ingediend).

Nader in te dienen gegevens

Ten minste drie weken vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende aanvullende gegevens te worden overgelegd en, alvorens met de bouw mag worden begonnen, te zijn goedgekeurd door het bouwtoezicht van de Omgevingsdienst West-Holland (bouwtoezicht): nadere constructieve gegevens van het bouwwerk ; certificaten van toe te passen constructiematerialen (met name wand en dakconstructie/EPS) capaciteitstest (debietmeting) / oplevercertificaat geboorde put

Voorschriften brandveiligheid

Ten minste 4 weken voorafgaand aan de uitvoering moet een werkbeschrijving ter goedkeuring aan Brandweer Hollands Midden worden overgelegd (uitvoeringsrichtlijn de publicatie Brandbeveiligingsinstallaties uitgegeven door de NVBR, hoofdstuk 5 (1e druk), geboorde putten capaciteit 60m³/uur). Tevens moeten dan de exacte locatie van de geboorde put op het terrein met de brandweer zijn afgestemd.

De geboorde putten moeten bedrijfsklaar zijn opgeleverd door middel van een capaciteitstest (debietmeting) / oplevercertificaat.

De geboorde putten moet (vooralsnog) jaarlijks gecontroleerd en beproefd worden. Daarbij dienen de filters van de geboorde put te worden schoongepompt door gedurende 30 minuten de maximale capaciteit aan de put te onttrekken. Van de werkzaamheden moet een rapport met beproevingsgrafiek worden opgemaakt en bewaard in een logboek van de betreffende put. Wij adviseren hiervoor een onderhoudscontract af te sluiten.

Opmerkingen

De verbindingsweg is nu vrij toegankelijk. Indien wordt besloten deze weg alsnog af te sluiten dan moet de afsluiting door hulpdiensten snel en gemakkelijk kunnen worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald.

Ten minste twee dagen vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden (waaronder begrepen grond- en funderingswerkzaamheden) dient het bouwtoezicht daarvan in kennis te worden gesteld.

Ten minste één dag van tevoren dient het bouwtoezicht in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

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

U dient een melding te doen van de start en het einde van de bouw. Deze melding kunt u doen via het e-mailadres info@odwh.nl.

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 400 Werken in en met verontreinigde grond. 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.

Melding toevalsvondst

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van § 5.4 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende zes 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 of 033-4217456) of het ARCHIS meldpunt. Meld de vondst ook altijd bij het bevoegd gezag (gemeente).

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 bekendgemaakt te worden gestuurd aan de Rechtbank Den Haag, 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 Den Haag, sector Bestuursrecht; voor nadere inlichtingen over de Algemene wet bestuursrecht kunt u desgewenst contact opnemen met de Omgevingsdienst West Holland, telefoonnummer 071-4083000.

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.

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 "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 de gemeente Noordwijk, 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 de Omgevingsdienst West Holland.
- Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd. Hiervoor krijgt u van de afdeling Dienstverlening team Belastingen van de gemeente Noordwijk 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 van de gemeente Noordwijk te melden, telefoonnummer 071-3660000.

Inmeten van het gebouw na voltooiing bouwwerkzaamheden

De gemeente Noordwijk registreert onder andere de vorm en ligging (geometrie) van gebouwen. Deze maten (contouren) worden opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT). De gemeente is wettelijk verplicht deze registraties actueel te houden.

Ook voor uw bouwplan kan deze verplichte registratie gelden. Nadat uw bouwplan is uitgevoerd en gereed gemeld is, voert de gemeente Noordwijk ter plaatse meetwerkzaamheden uit.

Indien het noodzakelijk is dat de landmeter van de gemeente uw privéterrein moet betreden, maakt hij zich eerst bij u bekend. De landmeter is te herkennen aan zijn bedrijfskleding met daarop het logo van de gemeente Noordwijk. Ook moet de landmeter zich legitimeren, als u daar om vraagt. Als u twijfelt over de legitimatie of vragen heeft over het inmeten, neemt u dan contact op met het algemeen nummer van de gemeente Noordwijk, te weten (071)36 60 000.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met ons bouwloket via 071-4083200 of infobouwen@odwh.nl. Vermeld hierbij het zaaknummer: 2016-010041.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk,

mevrouw N. Mier

Afdelingshoofd Dienstverlening van de Omgevingsdienst West-Holland

Deze brief is digitaal gegenereerd en daarom niet persoonlijk ondertekend.