

Bloemenbadplaats

Van der Wiel Bouw BV
T.a.v. A.H. van der Wiel
Postbus 37
2200 AA NOORDWIJK

Correspondentieadres:
Postbus 298
2200 AG Noordwijk ZH
Telefoon 071-3660000
Doorkiesnummer 071-3660271
E-mail Y.Schat@noordwijk.nl
Faxnummer 071-3620021

PROJECTBESLUIT 1^E FASE BOUWVERGUNNING UITWEGVERGUNNING

Registratienummer : 20090168 -1
Omschrijving : het bouwen van 6 woningen
Locatie : Rembrandtweg 30-32, kadastraal nummer A 3429
Bouwkosten : € 3.200.000,00
Ontvangstdatum : 21 juli 2009
Behandeld door : Yvonne Schat - van der Luijt
Verzonden : 30 DEC. 2010

Geachte heer van der Wiel,

Met betrekking tot uw bovenvermelde aanvraag om een 1^e fase bouwvergunning delen wij u het volgende mee.

In behandeling nemen.

Het bouwplan bestaat uit het bouwen van 6 woningen aan de Rembrandtweg 30-32. 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 het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning en de Indieningsvereisen ontheffingsverzoeken. 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 40 van de Woningwet (Ww) is het verboden te bouwen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (bouwvergunning). De gronden waarop een bouwvergunning kan worden geweigerd staan vermeld in de artikelen 44 en 44a Ww, welke gronden daarmee ook het toetsingskader van de aanvraag vormen.

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.



Toetsing van de aanvraag.

Er dient te worden getoetst aan de bestemming "Horecabedrijven (H) met bijbehorende erven" en aan de bestemming "Tuin of onbebouwd erf" en "Groenvoorzieningen of verharde berm" uit het bestemmingsplan "Zuidduinen 1982". Het plan is met deze bestemmingen in strijd.

De nieuwe woningen zijn grotendeels binnen "Horecabedrijven met bijbehorende erven" gelegen, waar woningen zijn niet toegestaan. Ten behoeve van deze bestemming zijn bebouwingsvlakken en bebouwingsvoorschriften opgenomen, die (redelijk) overkomen met de bestaande toestand van de hotels. Langs de weg zijn 2 bouwlagen toegestaan en daarachter 5 bouwlagen. Twee woningen liggen helemaal buiten de bebouwingsvlakken en de 2 woningen genaamd "De Lichtboei" liggen er deels buiten. Binnen de bestemming "Tuin of onbebouwd erf" mogen geen gebouwen worden opgericht. De bestemming "Groen" is bestemd voor plantsoenen en groenvoorzieningen etc..

In de bestaande toestand is daar geen groen aanwezig, maar parkeerplaatsen. Het plan voorziet erin, dat ter plaatse voornamelijk de inritten naar de garages worden gemaakt.

Vanwege de strijdigheden met het bestemmingsplan is uw aanvraag op grond van artikel 46, lid 3 Ww daarom tevens beschouwd als een aanvraag om een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, 3.22 of 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dan wel een aanvraag om een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

De welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land heeft op 29 september 2009 verklaard dat het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het bouwplan voldoet ook aan de bepalingen van de Bouwverordening Noordwijk 2008.

Geen van de in artikel 2.1.5.3 van de APV genoemde weigeringsgronden doet zich voor. De uitritvergunning kan derhalve worden verleend. Er is geen aanleiding om bijzondere voorwaarden aan de uitritvergunning te verbinden.

Overwegingen

De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn van zodanige aard dat medewerking aan de bouw aanvraag alleen kan worden verleend door het vaststellen van een projectbesluit (3.10 Wro) teneinde de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan buiten toepassing te verklaren. Wij zijn van mening dat het verantwoord is om een dergelijk besluit te nemen.

De bouw van de villa's in plaats van de bestaande hotels De Lichtboei en Duin en Dal, waarvan de exploitatie als hotel al tijden geen kwalitatieve impuls geeft aan de badplaatsontwikkeling, past qua stedenbouwkundige en architectonische uitwerking goed binnen de omgeving. Aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan, die grotendeels zijn overgenomen in de Welstandsnota en daarmee een toetsingskader vormen, wordt voldaan.

Voor de volledige overwegingen verwijzen wij naar de bij het projectbesluit horende ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit in het raadsbesluit van 27 augustus 2008 gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Bij de indiening van dit plan bepaalde artikel 3.13 lid 1 Wro dat binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit een ontwerp van een bestemmingsplan overeenkomstig het projectbesluit ter inzage diende te worden gelegd. Echter, sinds 31 maart 2010 is de Crisis- en Herstelwet in werking getreden en daarbij is voornoemd artikel, zonder overgangsrecht, vervallen.

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. In afwijking daarvan zal met de aanvrager een overeenkomst gesloten worden, zodat de kosten anderszins verhaald zullen worden.

Maatschappelijk overleg.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 21 september 2009 ingevolge het wettelijke vooroverleg een ontwerp van het projectbesluit en de daarbij beho-

rende ruimtelijke onderbouwing in analoge vorm toegezonden aan diverse instanties (zie ruimtelijke onderbouwing) met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren.

Er zijn hieromtrent 5 reacties ontvangen, te weten van het Hoogheemraadschap van Rijnland, Staatsbosbeheer, de VROM-inspectie, de Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van Defensie. Er zijn door deze instanties geen opmerkingen gemaakt, zodat het projectbesluit en de ruimtelijke onderbouwing vanuit het vooroverleg geen aanpassing behoeven.

Procedure

Overeenkomstig artikel 3.11 Wro en art. 46 Ww hebben het ontwerp-projectbesluit en de ontwerp-bouwvergunning met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 24 december 2009 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft alsnog een akoestisch onderzoek plaatsgevonden op grond van het Activiteitenbesluit. De zienswijzen zijn behandeld in de bij dit besluit gevoegde en behorende nota zienswijzen I.

Overeenkomstig artikel 3.11 Wro en art. 46 Ww hebben het ontwerp-projectbesluit en de ontwerp-bouwvergunning met de daarop betrekking hebbende stukken *opnieuw*, met ingang van 1 juli 2010 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Aan degenen die eerder een zienswijze hadden ingediend, is hiervan kennis gegeven. Tevens is aangegeven, dat die eerdere zienswijzen, indien geen intrekking of aanvulling ervan plaatsvindt, in stand blijven en worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Tegen de hernieuwde ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend, ter aanvulling op de eerder ingediende zienswijzen.

Ook deze (aanvullende) zienswijzen zijn behandeld en van een reactie voorzien in bijgaande en bij dit besluit behorende nota behandeling zienswijzen II, waarnaar wij hier kortheidshalve verwijzen.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om van de vaststelling van het projectbesluit en het verlenen van de bouwvergunning af te zien.

Besluit.

Gelet op de hierboven omschreven toetsing van het bouwplan besluiten wij met inachtneming van de Algemene wet bestuursrecht, de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de gevolgde voorbereidingsprocedures:

- 1) te bepalen dat het bestemmingsplan "Zuidduinen 1982", voor zover het gaat om de gebieden welke zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart met het nummer 2012 **buiten toepassing blijft** ten behoeve van bouw van 6 villa's aan de Rembrandtweg overeenkomstig het ingediende bouwplan 20091068-1;
- 2) de 1^e fase bouwvergunning te **verlenen**;
- 3) te bepalen dat de bouwvergunning in werking treedt met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt;
- 4) de uitritvergunning te verlenen;
- 5) geen exploitatieplan vast te stellen;

overeenkomstig de volgende, aan dit besluit gehechte en gewaarmerkte stukken:

- het bouwaanvraagformulier;
- de bouw- en situatietekeningen, met inachtneming van eventuele op die tekeningen aangegeven opmerkingen;
- het advies van de welstandscommissie;
- de ruimtelijke onderbouwing (en bijlagen);
- de nota behandeling zienswijzen;
- de nota behandeling zienswijzen II;

Informatie.

- het bouwwerk waarvoor de bouwvergunning 1^e fase is verleend kan pas worden uitgevoerd wanneer ook een bouwvergunning 2^e fase is verleend;
- voor zover de vergunningstekeningen 2^e fase op de aspecten stedenbouw (bijvoorbeeld situering van de bebouwing) en welstand (uitvoering van het bouwwerk) afwijken van die van de 1^e fase, is de vergunning 1^e fase maatgevend;
- de vergunning kan worden ingetrokken:
 - indien blijkt dat de vergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave van gegevens is verleend;
 - indien de vergunninghouder daarom verzoekt;
 - wanneer niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om bouwvergunning 2^e fase is ingediend;
- de bouwvergunning 1^e fase vervalt:
 - wanneer niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om bouwvergunning 2^e fase is ingediend;
- 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 Vergunning en Handhaving, 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 "binnenduinstrand", een vergunning kan worden geëist door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Inlichtingen hierover kunt u inwinnen bij dit Hoogheemraadschap, tel. 071-3063489;
- 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 het team Vergunningen van de Bestuursdienst, tel. 071-3660487.

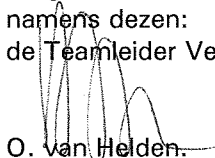
Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft over de afhandeling van uw verzoek of over dit besluit kunt u contact opnemen met de in de aanhef genoemde medewerker, of via het e-mailadres vergunningen@noordwijk.nl. Vermeld daarbij altijd het registratienummer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

Noordwijk,

Overeenkomstig het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 december 2010,

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk,
namens dezen:
de Teamleider Vergunningen,


O. van Helden.