



Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
VERZONDEN 12 DEC. 2016

Ons kenmerk:
2016116153

Contactpersoon:
mevrouw Y. Schat-van der
Luijt
Y.Schat@odwh.nl

Uw kenmerk:

Zaaknummer:
2016019556

Fortius Real Estate Development BV
De heer A. Maatje
Nijverheidsstraat 1 1a
2288 BB RIJSWIJK

Betreft: omgevingsvergunning Rembrandtweg 26 te Noordwijk

Bijlage(n):
div.

Geachte heer Maatje,

Op 26 februari 2016 hebben wij namens u, een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 7 luxe appartementen aan de Rembrandtweg 26 te Noordwijk.

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke gronden daarmee ook het toetsingskader van de aanvraag vormen.

De gronden waarop een omgevingsvergunning kan worden geweigerd ten aanzien van strijdig gebruik staan vermeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke gronden daarmee ook het toetsingskader van de aanvraag vormen.

De gronden waarop een omgevingsvergunning voor het maken van een uitweg kan worden geweigerd staat vermeld in artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening Noordwijk.

Toetsing van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende onderdelen:

- bouw
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- uitweg

Beoordeling onderdeel bouwen

Het plan voorziet in de volledige nieuwbouw van een appartementengebouw met 7 appartementen, verdeeld over vier bouwlagen (waarvan de vierde in de kap is gelegen), alsmede een parkeerkelder waarin ook bergingen zijn gelegen. Tevens wordt een de bestaande keermuur vernieuwd. Er worden enkele parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand gemaakt. Het bestaande hotel De Branding zal worden gesloopt.

Getoetst dient te worden aan de bestemming "Horeca " en "Tuin" van het geldende bestemmingsplan "De Zuid". Ter plaatse geldt eveneens de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3".

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca van categorie 6 (zijnde een hotel). Hiervoor zijn ondergrondse parkeervoorzieningen mogelijk, alsmede de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder terrassen, grond, water, erven, tuinen en paden.

De nieuwbouw betreft in hoofdzaak woningen en een parkeerkelder. Dit past niet binnen de gegeven bestemming. De inrit naar de parkeerkelder, de ondergronds gelegen kelder zelf alsmede de keermuur zijn (voorzover relevant) gelegen buiten het bebouwingsvlak en (gedeeltelijk) binnen de bestemming "Tuin" gelegen.

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, duinlandschap en de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, paden en wegen.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan.

De welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land heeft met een stempeladvies d.d. 19 april 2016 verklaard dat het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan voldoet ook aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Vanwege de strijdigheid van het plan met het bestemmingsplan, is de aanvraag, op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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.

Beoordeling strijdig gebruik met het bestemmingsplan

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. Bij de aanvraag is onder andere een ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Op de huidige locatie staat nu nog het gebouw van het voormalige hotel De Branding. Dit gebouw is verworpen tot een zogenoemde shame-plek en nieuwbouw ter plaatse is

zeer wenselijk. Het plan voorziet in de bouw van een appartementengebouw dat qua vormgeving goed aansluit op de gewenste en zogenoemde "Noordwijkse" stijl. Het gebouw in deze vormgeving past heel goed in zijn omgeving en vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren. Het plan is opgenomen op de vastgestelde en met de (sub) regio afgestemde Woning Behoeftes Raming 2016 en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet bijzondere aandacht zijn voor de bermen.

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. Bij besluit van 31 augustus 2011 heeft de gemeenteraad enkele categorieën aangewezen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Er wordt voor onderhavige aanvraag geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk geacht.

Voor de nadere motivering wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing.

Uitwegvergunning

De aanvraag omvat tevens het maken en hebben van een uitweg. Op grond van het bepaalde in artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo juncto artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening Noordwijk (APV) is voor het maken en hebben van een uitweg een omgevingsvergunning vereist. In artikel 2.1.5.3 zijn de gronden gegeven waarop een vergunning kan worden geweigerd. Deze weigeringsgronden zijn nader uitgewerkt en geconcretiseerd in de Beleidsregel uitwegvergunningen 2010. In de uitwerking van de weigeringsgrond 'de bruikbaarheid van de weg' (artikel 2.1.5.3. lid 3 onder a APV) is aangegeven, dat een nieuw te maken uitweg ten behoeve van een woonhuis niet breder mag zijn dan 4 meter. De gevraagde uitweg zal een breedte hebben van 5,80 meter. Deze breedte is evenwel inherent aan het ontwerp van het gebouw en het gebruik van de kelder voor parkeerdoeleinden. De uitweg moet derhalve voldoende manoeuvreerruimte bieden voor het komende en gaande verkeer. Het ter plaatse geldende verkeersregiem en de verkeersintensiteit verzetten zich niet tegen een bredere uitweg. Voor het overige voldoet de aanvraag aan alle in het beleid opgenomen randvoorwaarden.

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.

Grondexploitatie

Het bouwplan voldoet aan het bepaalde artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en daarmee ook aan artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, waardoor het vaststellen 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 zullen worden, waardoor een grondexploitatieplan niet noodzakelijk is.

Wettelijk vooroverleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht 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 het Hoogheemraadschap van Rijnland alsmede de provincie Zuid-Holland met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen vier weken te reageren.

Er zijn geen reacties ontvangen.

Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (uniforme-openbare-voorbereidingsprocedure)

Het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken hebben overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 24 augustus 2016 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

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 2012, de Bouwverordening gemeente Noordwijk 2008, de Algemene Plaatselijke Verordening Noordwijk en de Beleidsregel Uitwegvergunningen:

- toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo;
- de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende onderdelen:
 - o bouwen ex artikel 2.1 lid 1 a Wabo (het bouwen van 7 luxe appartementen)
 - o strijdig gebruik ex artikel 2.1 lid 1a onder 3 Wabo
 - o aanleggen uitweg ex artikel 2.2 lid 1e Wabo
- ingevolge artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen

overeenkomstig de volgende stukken:

- Aanvraagformulier(en);
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 16-08-2016;
- Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek archeologie SyntheGra d.d. 19-08-2016;
- Akoestisch rapport naar geluidwering gevels van Versus Bouwadvies d.d. 23-08-2016;

- Tekening bestaande toestand, H.X.01, d.d. 25-02-2016;
- Tekening situatie B.B.02, d.d. 25-02-2016;
- Tekening plattegronden B.1.01 wijziging A d.d. 28-10-2016;
- Tekening gevels B.2.01, d.d. 25-02-2016;
- Voorblad B.2.01 d.d. 25-02-2016;
- Tekening doorsneden A-A, B-B en C-C, B.3.01 d.d. 28-10-2016;
- Tekening doorsneden D-D en E, B.3.02 d.d. 25-02-2016;
- Principedetails, bladnummer B.5.01, d.d. 25-02-2016;
- Bouwbesluit berekeningen B.B.01 tot en met B.B.16, wijziging A d.d. 28-10-2016;
- Constructietekeningen en berekeningen – voorlopig -, Faas & Van Iterson 4913, CB1, CB2, CB3 d.d. 19-02-2016 en CB4 d.d. 23-02-2016;
- Fotobladen 4;
- Kleurenstaat;
- Welstandsadvies d.d. 19 april 2016;
- Reactie architect d.d. 28-10-2016.

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 door het bouwtoezicht van de Omgevingsdienst West-Holland (bouwtoezicht):

- 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 artikel 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 aan het bouwtoezicht 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 te worden ingeleverd.

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.

Uiterlijk op dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft dient dit bij het bouwtoezicht 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 2012.

Nadere voorwaarden

- De bestaande begroeide gemeentelijke bermen moeten tijdens de bouw ontzien worden. Deze mogen niet worden afgegraven/opgehoogd worden. Voorts mag hier geen opslag van bouw materiaal plaatsvinden.
- Ten aanzien van de aanbiedplaats voor huisvuil bij of voor het gebouw dient zo spoedig mogelijk contact te worden gezocht met de afdeling Openbare Werken van de gemeente Noordwijk.

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.

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.

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 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).

Inwerkingtreding vergunning

De vergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn

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.

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 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 afdeling Reguleren van de Omgevingsdienst West Holland via het telefoonnummer 071-4083100.

Tot slot

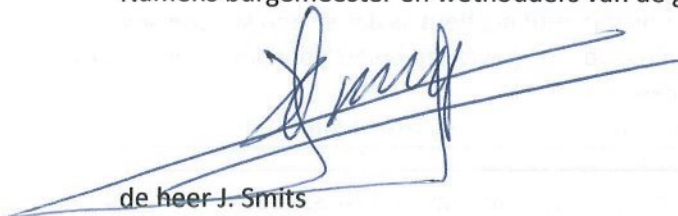
- De verleende vergunning vrijwaart u niet van privaatrechtelijke verplichtingen aan derden, respectievelijk publiekrechtelijke verplichtingen aan andere overheidsorganen. Met name wijzen wij erop dat, wanneer er sprake is van het afgraven of verplaatsen van zand in de "binnenduintrand", een vergunning 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 de afdeling Openbare Werken van 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 het team Openbare Orde en Veiligheid van de afdeling Dienstverlening van de gemeente Noordwijk.

- 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 van de gemeente Noordwijk.
- 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 en 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 zeven dagen na dagtekening van deze vergunning dit bij de afdeling Openbare Werken te melden van de gemeente Noordwijk, telefoonnummer 071-3660000.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met mevrouw Y. Schat-van der Luijt via 071-4083414 of Y.Schat@odwh.nl. Vermeld hierbij het zaaknummer: 2016019556.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk,



de heer J. Smits

Afdelingshoofd Reguleren van de Omgevingsdienst West-Holland.

11

11