



Aan 2Spark B.V.
t.a.v. de heer J.P. Vonk
Postbus 692
2361 LG Warmond

Noordwijk, 18 mei 2015

Ons kenmerk : HZ_WABO-20120317
Behandeld door : Y. Schat
Verzenddatum : **19 JUNI 2015**
Kopie aan : ODWH;
Onderwerp : Omgevingsvergunning Bonnikeplein 4.
Bijlagen : div.

Geachte heer, mevrouw,

Met betrekking tot uw bovenvermelde aanvraag voor het realiseren van 25 appartementen in het kantoorgebouw op het perceel Bonnikeplein 4 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 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
- ro (afwijken van de bestemming)

Op 16 september 2014 is overigens het plan, door het aanbrengen van een voldoende algemene berging voor de appartementen, gewijzigd naar 24 appartementen.

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 NL44BNGH0285006126
BIC BNGHNL2G

Beoordeling onderdeel bouwen

Gelet op de indiening van de aanvraag dient toetsing plaats te vinden aan de bestemming "Kantoren met bijbehorende erven" van het bestemmingsplan "Vinkeveld". De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van dit plan, daar deze niet voorziet in een woonfunctie.

Medewerking is mogelijk indien toepassing kan worden gegeven aan de afwijkmogelijkheden die in artikel 2.12 van de Wabo zijn opgenomen.

Voor het gebied is tijdens de behandelingstermijn van de aanvraag een nieuw bestemmingsplan in werking getreden, genaamd "Noordwijk Binnen". Het plan is hiermee eveneens strijdig, aangezien de bestemmingsplannen in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen consoliderend zijn vastgesteld. Daarmee is hier de bestemming "Kantoren" overgenomen, zodat het plan ook daarmee in strijd is.

Gezien de strijdigheden kan de gevraagde vergunning slechts worden verleend, met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder c onder 3, waarbij is bepaald, dat een vergunning kan 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.

Het plan is gericht op starters in de huurmarkt, waardoor het plan met name in het sociale huursegment voorziet. Het realiseren van deze 24 starterswoningen in dit leegstaande kantoorgebouw is een wenselijke ontwikkeling. In het kader van transformatieverzoeken, waarbij kantoren worden omgevormd naar dergelijke woningen, is de notitie "Starten met wonen, samen sterke kansen creëren voor de startersmarkt, vastgesteld waarin is aangegeven onder welke voorwaarden het gemeentebestuur daaraan wil meewerken. Het plan voldoet daaraan. Uit de aanvraag, de stukken alsmede de ingediende ruimtelijke onderbouwing concluderen wij, dat er geen grond is voor het oordeel dat de vergunning niet zou kunnen worden verleend wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voor het plan is een hogere grenswaardeprocedure noodzakelijk.

Voor de nadere overwegingen verwijzen wij naar de bijgevoegde en bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

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.

Hogere grenswaarden

In het kader van de Wet geluidhinder is geconstateerd, dat ten behoeve van het realiseren van de woningen een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Deze procedure loopt tegelijkertijd met voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning. De benodigde hogere grenswaarde is vastgesteld.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 7 januari 2013 door middel van een stempeladvies verklaard dat het plan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt een omgevingsvergunning voor een onderhavige afwijkmogelijkheid niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard, dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De raadscommissie voor Ruimte, Bereikbaarheid en Financiën heeft op 8 oktober 2014 besloten de ontwerp-verklaring vrij te geven voor terinzagelegging. Deze verklaring ligt tegelijkertijd met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage.

De definitieve verklaring van geen bedenkingen is op 9 april 2015 verleend.

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. Indien noodzakelijk zal met de aanvrager een overeenkomst gesloten worden waardoor de kosten anderszins verhaald zullen worden, waardoor een grondexploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de aanvrager wordt een verhaalsovereenkomst inzake planschade afgesloten.

Maatschappelijk overleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van de Wabo 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 de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren.

Er zijn geen reacties ingediend die hebben geleid tot het aanpassen van het plan danwel het ontwerp-besluit.

Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (UOV)

Het ontwerp-besluit alsmede de daarop betrekking hebbende stukken en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben overeenkomstig afdeling 3.4 Awb met ingang van 23 oktober 2014 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Voor de resultaten van deze tervisielegging verwijzen wij naar de bijgevoegde "Nota behandeling zienswijzen", waarin de zienswijze van een reactie is voorzien.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om af te zien van het verlenen van de vergunning.

Besluit

Gelet op de hierboven omschreven toetsing van het bouwplan besluiten wij met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht, de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, het Bouwbesluit, de Bouwverordening gemeente Noordwijk 2008, en de gevolgde, uitgebreide voorbereidingsprocedure de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende onderdelen:

- **bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a)**
- **strijdig gebruik (met toepassing van artikel 2.12, lid 1, a onder 3 Wabo)**
- **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:

- aanvraagformulier bestaande uit 5 pagina's;
- ruimtelijke onderbouwing, ingediend 19-09-2014;
- akoestisch onderzoek van Rho adviseurs d.d. 21-02-2014;
- berekening ventilatiebehoefte d.d. 4 oktober 2013;
- berekening daglichttoetreding d.d. 4 oktober 2013;
- rapport "Noordwijk Bonnikeplein 4-12 onderzoek geluidwering gevels" door Rho d.d. 31 maart 2014, projectnummer 081525.18217.01

- tekeningen, al dan niet voorzien van daarop aangegeven opmerkingen) met de nummers (de bij deze vergunning gevoegde tekeningen zijn - vanwege het formaat - niet allen op schaal afgedrukt):
 - BS-01a wijziging a 04-10-2013;
 - BS-02a wijziging a 04-10-2013;
 - BS-03a wijziging a 04-10-2013;
 - BS-04a wijziging a 04-10-2013;
 - BS-05a wijziging a 04-10-2013;
 - SI-02b wijziging b 19-12-2013;
 - BA-01 wijziging e, d.d. 18-09-2014;
 - BA-02b wijziging c, d.d. 11-02-2014;
 - BA-03b wijziging c, d.d. 11-02-2014;
 - BA-06b d.d. 28-01-2014;
 - BA-04 wijziging c 19-09-2014;
 - BA-05 wijziging d, 19-10-2014;
- welstandsadvies d.d. 7 januari 2013;
- advies Brandweer Hollands Midden d.d. 13 mei 2014;
- nota behandeling zienswijzen d.d. 17 maart 2015;
- verklaring van geen bedenkingen d.d. 9 april 2015;
- verhaalsovereenkomst.

en overeenkomstig de voorwaarden:

- van uitvoering van de gevelmaatregelen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, pagina 13 van het bij dit besluit gewaarmerkte rapport "Noordwijk Bonnikesplein 4-12 onderzoek geluidwering gevels" d.d. 31 maart 2014;
- de sociale huurwoningen vallen onder het werkingsgebied van de regionale Huisvestingsverordening 2013. 19 appartementen moeten conform het regionale woonruimteverdeelsysteem worden aangeboden. U kunt hiervoor een schriftelijk verzoek tot de Noordwijkse Woningstichting richten.
- Er dient aangetoond te worden dat de betreffende vloer (in gangdeel tussen de trappenhuizen) bij brand niet binnen 30 minuten bezwijkt (Afdeling 2.2 sterkte bij brand, artikel 2.12, Bouwbesluit)
- Er dient aangetoond te worden dat de zijde, grenzend aan de binnenlucht, van de nieuw aan te brengen constructieonderdelen voldoet aan:
 - Voor verkeersruimten: brandklasse 2, overig brandklasse 4
 - Voor de bovenzijde van een beloopbaar vlak: klasse T3, advies voor de trappenhuizen T1 (Afdeling 2.9 beperken van het ontwikkelen van brand en rook, artikel 2.73.)

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:
 - 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;
- ten minste 4 weken dient u de volgende zaken te hebben voorgelegd:
 - certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen

- opdracht/projectering primaire bluswatervoorziening / projecteringsvoorstel aanleg brandkraan door het waterleidingbedrijf Dunea.
- De kosten van de aan te leggen bluswatervoorziening komen voor uw rekening.
 - 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 bouwvergunning betrekking heeft dient dit bij het bouwtoezicht (Omgevingsdienst West Holland) te worden gemeld;
 - 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 echter ook de meldingen via het e-mailadres wabo@odwh.nl insturen;
 - 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;
 - Gezien de aard en omvang van het gebouw is het noodzakelijk dat de Brandweer Hollands Midden meegaat met een tussentijdse controle, de eindcontrole en/of de gebruikscntrole.

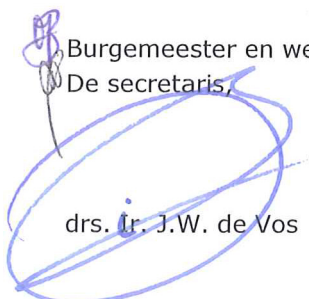
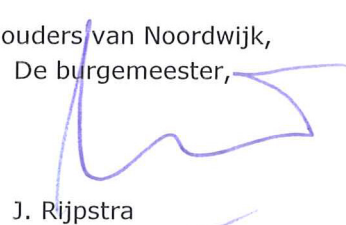
Informatie

- 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;
 - 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.
- 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 Dienstverlening team Algemene Zaken, tel. 071-3660288 of 3660273;
- 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 team Handhaving, 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 afdeling Dienstverlening team Vergunningen.
- Voor het in gebruik nemen van openbare grond is precario verschuldigd. Hiervoor krijgt u van de afdeling Dienstverlening team Belastingen 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 te melden, telefoonnummer 071-3660000.

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, De secretaris, drs. Ir. J.W. de Vos	 De burgemeester, J. Rijpstra
---	--