

Van Rhijn Bouw b.v.
T.a.v. J. van Duijn
Postbus 62
2223 KE KATWIJK

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

Registratienummer : **20090119 -1**
Omschrijving : **het bouwen van 3 woningen (vrijstaand)**
Locatie : **Oude Zeeweg 10, kadastraal nummer G 3545**
Bouwkosten : **€ 1.125.000,00**
Ontvangstdatum : **29 mei 2009**
Behandeld door : **Yvonne Schat - van der Luijt**
Verzonden : **05 MAART 2012**

Geachte heer van Duijn,

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 3 woningen (vrijstaand) aan de Oude Zeeweg 10. De woningen worden achter het voormalige politiebureau gebouwd. 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. 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.

Toetsing van de aanvraag.

Getoetst dient te worden aan de bestemming "Bijzondere doeleinden, klasse A met bijbehorende erven" en "Voor- of zijtuin, open erf" van het bestemmingsplan "Oude Zeeweg en omgeving". De aanvraag voldoet niet de bepalingen van dit plan. De gronden zijn bestemd voor gebouwen van bijzondere aard, zoals scholen, politiebureau, aula etc. met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en speelterreinen.

Binnen de bestemming "Voor- of zijtuin, open erf" mogen geen gebouwen worden opgericht. Het bouwplan is hiermee in strijd.

Op grond van artikel 46, lid 3 Woningwet is uw aanvraag 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 7 juli 2010 middels een stempeladvies verklaard dat het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het bouwplan voldoet ook aan de bepalingen van de Bouwverordening gemeente Noordwijk 2008.

Overwegingen.

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

De Structuurvisie Middengebied (2005), waarbij openheid en zichtlijnen benadrukt worden en de schaal en maat van bebouwing in het aansluitende woongebied Breloft, is de basis geweest voor de uitwerking van stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied.

Reeds in 2007 heeft het college - gezien de toenmalige opheffing van het vogelasiel aan het Dompad - het wenselijk geacht mogelijkheden te onderzoeken om het gebiedje te herontwikkelen. De ontwikke-laar heeft destijds aangegeven geïnteresseerd te zijn in de aankoop van het perceel grond van het vogelasiel, dat in eigendom is bij de gemeente. In 2006 is opdracht gegeven om nieuwe stedenbouw-kundige randvoorwaarden op te stellen voor het perceel van het vogelasiel. In mei 2007 hebben wij besloten om onder handhaving van het hoofdgebouw medewerking te verlenen aan de mogelijkheid om ter plaatse (voorzover relevant) drie woongebouwen te realiseren met elk een bouwvolume van maximaal 750 m³, met een goothoogte van maximaal 6 meter boven maaiveld. Voorts is besloten de uitrit en het recht van overpad op het Dompad te laten vervallen.

In april 2008 is met de aanvrager een koopovereenkomst gesloten voor een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend sectie G, nr 3176.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt overwegen wij voorts als volgt. Het bestaande karakteristieke en beeldbepalende pand aan de Oude Zeeweg is in gebruik als kantoor. Aan de achterzijde van het pand is een nieuwere uitbreiding gesitueerd, ook dit gedeelte is (nog) in gebruik als kantoor. Deze nieuwere uitbreiding wordt gesloopt, terwijl het hoofdgebouw gehandhaafd blijft. De villa's hebben een volume van 750 m³ en bestaan uit een kelder, begane grond en twee verdiepingen. De bovenste verdieping is voorzien van een kap. De goothoogte is circa 6 meter en de nokhoogte is 10 meter. Het bouwplan vol-doet aan de eerder opgestelde randvoorwaarden ten aanzien van bouwmassa, inhoud en hoogte. Ook de overige stedenbouwkundige aspecten zoals rooilijnen, variatie in woningen en de onbebouwde ruim-te zijn akkoord bevonden.

Ten aanzien van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van archeologie, het volgen-de. Het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase d.d. 24 juni 2010 wijst uit, dat er in de ondergrond van het plangebied een zekere archeologische waarde kan worden aangetroffen. Deze verwachting maakt het op voorhand niet onmogelijk het voor-genomen bouwplan te realiseren. Op grond van artikel 41 van de Monumentenwet 1988 stemmen wij in met de bevindingen van het archeologisch onderzoek. Het bouwproces zal archeologisch moeten worden begeleid. Wij hebben daarom aan dit besluit de nodige voorwaarden inzake archeologie ver-bonden.

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.

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet in werking getreden. Deze wet wijzigt artikel 3.13 Wro waarbij lid 1, inhoudende dat burgemeester en wethouders binnen een jaar nadat het projectbesluit

onherroepelijk is geworden een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig dat projectbesluit ter inzage leggen, is komen te vervallen.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid tot het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan in het raadsbesluit van 25 februari 2009 gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

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. Echter, de kosten worden anderszins verhaald, waardoor een grondexploitatieplan niet noodzakelijk is.

Voor de volledige overwegingen verwijzen wij naar de bij het projectbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Maatschappelijk overleg.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 19 augustus 2010 ingevolge het wettelijke vooroverleg een ontwerp van het projectbesluit en de daarbij behorende 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 is een drietal brieven binnengekomen, van de provincie Zuid-Holland, Staatsbosbeheer en het Hoogheemraadschap van Rijnland, waarin wordt aangegeven dat géén opmerkingen worden gemaakt. Overigens heeft het Hoogheemraadschap tevens een positief wateradvies afgegeven.

Overeenkomstig artikel 3.11 Wro en art. 46 Ww hebben het ontwerp-projectbesluit en de ontwerp-bouwvergunning met de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 Awb met ingang van 10 februari 2011 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingekomen. Voor de resultaten van deze tervisielegging verwijzen wij naar de nota behandeling zienswijzen zoals deze bij dit besluit behoort en als zodanig gewaarmerkt is.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven om een voorwaarde aan het projectbesluit te verbinden.

De ruimtelijke onderbouwing heeft wijzigingen ondergaan in het hoofdstuk 5.

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, de Bouwverordening gemeente Noordwijk 2008 en de gevolgde voorbereidingsprocedure :

- 1) te bepalen dat het bestemmingsplan "Oude Zeeweg en omgeving", voor zover het gaat om de gebieden welke zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart met het nummer 2016, **buiten toepassing blijft** ten behoeve van het projectbesluit ter verwezenlijking van het bouwplan (20090119-1) de bouw van drie woningen aan de Oude Zeeweg 10, een en ander overeenkomstig de ingediende en gewaarmerkte tekeningen, ruimtelijke onderbouwing en aanvraagformulier;
- 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) ingevolge artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen;
- 5) aan dit besluit de volgende voorwaarden inzake archeologie te verbinden:
 - voordat met de bovengenoemde werkzaamheden mag worden begonnen dient er een veldonderzoek plaats te vinden onder begeleiding van een archeologisch adviesbureau;
 - de keuze voor het archeologisch adviesbureau die voor de begeleiding van het veldonderzoek

wordt ingeschakeld dient ter beoordeling aan de gemeente te worden voorgelegd en dient aan de volgende kwalificaties te voldoen:

- a. bekendheid met de regio;
 - b. het adviesbureau dient in het bezit te zijn van een opgravingsvergunning ex artikel 45 Monumentenwet 1988;
 - c. het adviesbureau dient te voldoen aan het Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- de uitvoering van het archeologisch veldonderzoek dient minimaal 3 dagen voordat deze wordt gestart aan de gemeente te worden gemeld;
 - de resultaten van het archeologisch veldonderzoek dienen ter beoordeling en goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd alvorens met de uiteindelijke werkzaamheden mag worden gestart. Naar aanleiding van de resultaten van het veldonderzoek kan de gemeente nog nadere voorwaarden aan de vergunning verbinden ten aanzien van het uitvoeren van de werkzaamheden;
6. de voorwaarde te verbinden, dat de aanwezige greppel aan de noordwestzijde van het plangebied, tussen het plangebied en de woningen aan het Breloftpark wordt verbreed.

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

- de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen "definitief";
- het bouwaanvraagformulier;
- de bouw- en situatietekeningen V.00.02 (10-06-2009), V.00.01 (26-05-2009, gewijzigd 10-06-2009), V.01.02 (26-05-2009), V.01.01 (26-05-2009), met inachtneming van eventuele op die tekeningen aangegeven opmerkingen;
- kaart behorend bij projectbesluit met nr. 2016;
- het advies van de welstandscommissie d.d. 7 juli 2009;
- nota behandeling zienswijzen;

met inachtneming van de hierna volgende voorwaarden ten aanzien van nader in te dienen gegevens (voor zover nog niet ingediend).

Het projectbesluit is digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl onder code NL.IMRO.0575.pboudezeeweg10.VA01

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 belanghebbers 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, 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 "binnenduinrand", 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, tel. 071-3660487.
- Voor adviezen met betrekking tot het selecteren van een advies- of onderzoeksbureau wordt verwezen naar de brochure "Hoe kies ik voor kwaliteit bij mijn archeologisch adviseur of uitvoerder"(Stichting Infrastructuur kwaliteitsborging Bodembeheer www.sikb.nl).

Inwerkingtreding.

Overeenkomstig artikel 3.8.5 Wro treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

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.

Hoogachtend,

Overeenkomstig het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk d.d. 7 februari 2012

Namens dezen:

De teamleider Vergunningen,


v/d. 

O. van Helden.