



Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
5 februari 2024

Ons kenmerk:
D2023-150859

Uw kenmerk:

Zaaknummer:
2023-012783

Bijlage(n):
0

Onderwerp: Omgevingsvergunning, locatie Koningin Astrid Boulevard 101 te Noordwijk

Op 3 oktober 2023 ontvingen wij, onder het OLO-nummer 8101269, een aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van 3 strandhuisjes voor de locatie Koningin Astrid Boulevard 101 te Noordwijk. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-012783.

Volledigheid aanvraag

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (hierna: de Mor) en artikel 4:1 en 4:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) getoetst op volledigheid. Uit deze toetsing is gebleken dat de verstrekte gegevens en bescheiden voldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen. Per 6 november 2023 is uw aanvraag dan ook in behandeling genomen.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Wij beslissen omtrent een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij de reguliere procedure van toepassing is, binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag al dan niet aangevuld met de termijn die benodigd was om de aanvraag volledig te maken.

Op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo kunnen wij de beslissing omtrent een aanvraag om een omgevingsvergunning eenmaal met ten hoogste 6 weken verlengen. Van deze mogelijkheid is bij verlengingsbesluit van 24 november 2023 gebruik gemaakt. Hierdoor is de fatale termijn waarbinnen op uw aanvraag moet worden beslist opgeschoven naar 8 januari 2024.

Wettelijke basis

Op grond van artikel 2.1 van de Wabo is het verboden een project uit te voeren zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (hierna: de omgevingsvergunning). De gronden waarop een omgevingsvergunning kan worden geweigerd staan vermeld in artikel 2.10 t/m 2.20a van de Wabo, welke gronden daarmee ook het toetsingskader van de aanvraag vormen.

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Vondellaan 55
2332 AA Leiden

Toetsing van de aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- bouwen ex artikel 2.1, lid 1 a van de Wabo.

Beoordeling activiteit bouwen

Op grond van artikel 3, lid 2, bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) is een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf vergunningsvrij voor de activiteit "bouwen", mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- niet hoger dan 5 m, en
- de oppervlakte niet meer dan 70 m².

De aanvraag voorziet in het plaatsen van 3 strandhuisjes (recreatiewoningen). De strandhuisjes voldoen aan de gestelde eisen en zijn zodoende vergunningsvrij voor de activiteit "bouwen". Hierbij wordt tevens opgemerkt dat de op de tekening tevens 5 andere strandhuisjes zijn aangegeven. Deze voldoen ook aan bovengenoemde regel en deze voldoen ook aan de regels van het vigerend bestemmingsplan.

Desalniettemin dient bij artikel 3, bijlage II, van het Bor te worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is getoetst aan en in overeenstemming bevonden met de ter plaatse geldende bestemmingsplan "Paraplu Bestemmingsplan Parkeren". De aangevraagde activiteit resulteert in een parkeerbehoefte van 4 extra parkeerplaatsen. Deze dient men in beginsel op te vangen op eigen terrein. Een andere mogelijkheid is deze op te vangen in de openbare ruimte, of af te kopen op privé terrein. Bij de aanvraag is een stallingsovereenkomst bijgevoegd voor 4 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

De aangevraagde activiteit is tevens getoetst aan en in strijd bevonden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Zee, Strand en Duin, 1^e herziening", op grond waarvan op het perceel de enkelbestemming "Horeca – Strand Jaarrond" met functieaanduiding "Strandhuis" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie - 3" en "Waterstaat – Waterkering" rusten.

Op grond van artikel 4.2.2, aanhef, sub d, onder 2, van de regels van het bestemmingsplan zijn per exploitatievlak tevens nog maximaal 5 strandhuisjes ten behoeve van toeristische overnachtingen toegestaan, mits een bestemmingsvlak tevens is aangeduid als 'strandhuis' en met dien verstande dat een maximum bebouwd oppervlak van 32 m² per strandhuisje geldt. De aangevraagde activiteit voorziet in het toevoegen van 3 strandhuisjes voor de duur van 5 jaar. In de bestaande situatie staan er al 5 strandhuisjes. Dit is een overschrijding van 3 strandhuisjes. Derhalve is de aangevraagde activiteit op dit punt in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 18.2 van de regels van het bestemmingsplan mag op en onder de als "Waterstaat - Waterkering" bestemde gronden slechts worden gebouwd ten behoeve van de waterkering en de aldaar genoemde medebestemming, met dien verstande dat wij advies inwinnen bij de beheerder(s) van het strand en de zee (Hoogheemraadschap en Rijkswaterstaat) alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, waarbij de beheerder(s) in de gelegenheid wordt gesteld om binnen 4 weken advies uit te brengen aan burgemeester en wethouders.

Het Hoogheemraadschap heeft op 10 oktober 2023 positief geadviseerd op de aangevraagde activiteit. Het advies is als volgt: “Wij hebben geen bezwaar tegen verlenen van de omgevingsvergunning. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig. Wel geldt de zorgplicht voor deze werkzaamheden. Wilt u zeker weten dat u aan de zorgplicht voldoet, volg dan onze erkende maatregel. De erkende maatregel voor seizoenbebouwing op het strand is als volgt. Bouwwerken op het strand, die binnen de op kaart 5 (zoneringsrand) aangegeven gebieden en alleen in de periode van 1 februari tot en met 31 oktober aanwezig zijn, voldoen in ieder geval aan de zorgplicht wanneer de paviljoens het beheer en onderhoud niet belemmeren; hieraan wordt in elk geval voldaan als ze op 3 meter of meer aan de zeezijde van de afrastering staan, zoals die door Rijnland is aangewezen en als zodanig aanwezig is, dan wel bij afwezigheid van een afrastering, 3 meter uit de duinvoet”.

Rijkswaterstaat heeft op 4 december 2023 positief geadviseerd op de aangevraagde activiteit. Het advies is als volgt: “De voorgenomen activiteit valt binnen het waterstaatkundig beheer en is gelegen in Rijkswaterstaatswerk de Noordzee. Aan de hand van de ingediende stukken hebben wij beoordeeld dat de activiteit, zijnde het plaatsen van drie tijdelijke en seizoensgebonden strandhuisjes (recreatiewoningen), vergunningplichtig is bij Rijkswaterstaat. Dit betekent dat er voor de aangevraagde activiteit een waterwetvergunning bij Rijkswaterstaat benodigd is. Voor de volledigheid wijzen wij erop dat de huidige vergunning, voor het tijdelijk plaatsen van een seizoensgebonden strandpaviljoen Bubbels Beach V.O.F. en de verhuur van vijf strandhuisjes nabij de locatie Koningin Astrid Boulevard 101 te Noordwijk, is verleend voor de periode van 1 februari tot 1 november voor het jaar 2023 (zaaknummer RWSZ2023-00001418). Deze is inmiddels verlopen. Ook voor deze activiteit is een (nieuwe) waterwetvergunning bij Rijkswaterstaat benodigd. Het plaatsen van een seizoensgebonden strandpaviljoen en het plaatsen van strandhuisjes zijn vergunningplichtige activiteiten op grond van de Waterwet. Voordat de activiteit kan worden uitgevoerd dient er een aanvraag te worden ingediend bij RWS voor het verlenen van een waterwetvergunning. Deze activiteiten mogen voor een periode van maximaal 5 jaar worden aangevraagd”.

Het plan voldoet wel aan de bepalingen van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie - 3”.

Beoordeling activiteit handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo is uw aanvraag vanwege de strijdigheid 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.

Er kan, indien gewenst, tijdelijk worden afgeweken van de regels behorende bij het bestemmingsplan middels artikel 2.12, lid 1, bolletje 2, van de Wabo i.c.m. artikel 4, lid 11, bijlage II, van het Bor. In de “Beleidsregels planologische afwijkingen Noordwijk 2023” (hierna: de beleidsregels) is vastgelegd op welke wijze wij van deze bevoegdheid gebruik kunnen maken. Op grond van onderdeel 3.11 van de beleidsregels geldt dat voor dit onderdeel een maatwerkbeoordeling plaatsvindt.

Op basis van het geen is ingediend wordt de bebouwing teruggebracht naar 564 m² voor het strandpaviljoen. Dit valt binnen het gestelde maximum van 600 m². Men stelt voor om 50 m² aan opslag te realiseren. Deze 50 m² staat los van de 600 m² maximum bebouwd oppervlak.

In een eerder stadium heeft het college aangegeven in te stemmen met het voorstel van de aanvrager. De positieve grondhouding ging gepaard met onderstaande voorwaarden:

- De aangevraagde activiteit dient zich te beperken tot 1.000 m² exploitatievlak, zoals vermeld in het bestemmingsplan;
 - o 600 m² bebouwd oppervlak;
 - o Langste zijde van het hoofdgebouw evenredig aan de duinvoet gepositioneerd;
 - o 50 m² containers of vergelijkbare bijgebouwen ten behoeve van opslag; gelegen binnen het exploitatievlak;
 - o Maximaal 32 m² per strandhuisje;
- Bij een definitieve vergunningsaanvraag een sluitende parkeernorm aan te leveren.

Aan deze vereisten wordt voldaan.

Aangezien de aangevraagde activiteit in strijd is met de regels behorende bij het bestemmingsplan en afwijken mogelijk is kan de aanvraag om omgevingsvergunning worden verleend.

Besluit

Wij besluiten, met inachtneming van de wettelijke basis en gelet op de beoordelingen en overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- **Een omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van 3 strandhuisjes voor de locatie Koningin Astrid Boulevard 101 te Noordwijk voor het volgende onderdeel:**
 - o **strijdig gebruik ex artikel 2.1, lid 1 c van de Wabo;**
- **en daarbij toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1, onder a ten 2e van de Wabo;**
- **de aanvraag voor de activiteit bouwen ex artikel 2.1, lid 1 a van de Wabo niet van toepassing te verklaren.**

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van 10 jaar. Na deze termijn moet de voor de verlening van de omgevingsvergunning 2023-012783 bestaande toestand worden hersteld. Tevens betreft de omgevingsvergunning een seizoensgebonden bouwwerk dat in de volgende tijdvakken mag worden opgericht, gebruikt of gesloopt: periode van 1 maart tot 1 november.

Stukken behorend bij besluit

-  8101269_1696345391708_Beachvilla_foto-01-20220725.jpg
-  8101269_1696345391764_Aanvraag_Omgevingsvergunning_Bubbels_Beach_.pdf
-  8101269_1696345391846_Plattegrond_Bubbels_Beach.pdf
-  8101269_1696345391927_Principe_verzoek_positief_brief.pdf
-  8101269_1696345391974_Strandhuisje_aanzicht_detail_en_doorsnede.pdf
-  8101269_1696345858084_Strandhuisje_ontwerp_binnen_plattegrond.pdf
-  8101269_1696346707662_publiceerbareaanvraag.pdf
-  8101269_1702999035488_Plattegrond_3_huisjes_dec.pdf
-  Stallingovereenkomst Copper

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

- de parkeerplaatsen als bedoeld in de 'stallingovereenkomst Copper' (dan wel andere private parkeerplaatsen) dienen gedurende 10 jaar gehuurd te worden.
- Voor de plaatsing van de drie strandhuisjes dient de bebouwing van het strandpaviljoen te worden verkleind, waarbij in totaal maximaal 600 m2 bebouwing wordt toegestaan (met uitzondering van de 50 m2 t.b.v. opslag).
- Het plaatsen van een seizoensgebonden strandpaviljoen en het plaatsen van strandhuisjes zijn vergunningplichtige activiteiten op grond van de Waterwet. Voordat de activiteit kan worden uitgevoerd dient er een aanvraag te worden ingediend bij Rijkswaterstaat voor het verlenen van een waterwetvergunning.

Inwerkingtreding van de vergunning

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking. In dit geval is de toezending de bekendmaking. Houdt u er wel rekening mee dat derden binnen 6 weken van het besluit bezwaar tegen uw plan kunnen maken.

Informatie

Ter info geven wij de volgende informatie aan u mee:

Wijzigingen aan het strandpaviljoen

Uit de stukken blijkt dat het strandpaviljoen kleiner zal worden. Hiervoor dient u apart een omgevingsvergunning aan te vragen. Dit valt niet binnen deze aanvraag.

Alcoholvergunning

Er bestaat de mogelijkheid dat u voor het wijzigen van het strandpaviljoen ook een nieuwe/gewijzigde Alcoholvergunning benodigd heeft. Hiervoor dient u contact op te nemen met de gemeente Noordwijk.

Erkende maatregel Hoogheemraadschap

Seizoenbebouwing op het strand

Bouwwerken op het strand, die binnen de op kaart 5 (zoning strand) aangegeven gebieden en alleen in de periode van 1 februari tot en met 31 oktober aanwezig zijn, voldoen in ieder geval aan de zorgplicht wanneer de paviljoens het beheer en onderhoud niet belemmeren; hieraan wordt in elk geval voldaan als ze op 3 meter of meer aan de zeezijde van de afrastering staan, zoals die door Rijnland is aangewezen en als zodanig aanwezig is, dan wel bij afwezigheid van een afrastering, 3 meter uit de duinvoet.

Zorgplicht Wet Natuurbescherming

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals bomenkap, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Grondverzet

- Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
- 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
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/water.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldgrond.nl.

Archeologie

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).

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.

Bezwaarmogelijkheden

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dat doet u binnen zes weken na de dag van de verzending van dit besluit. Wij verzoeken u het zaaknummer hierbij te vermelden.

U kunt het bezwaarschrift versturen op de volgende wijze:

- per post naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden; of
- per e-mail naar bezwaarschrift@odwh.nl

Persoonlijke e-mailadressen van medewerkers staan niet open voor het ontvangen en in behandeling nemen van bezwaarschriften.

Voorlopige voorziening

In spoedeisende gevallen kunt u naast het indienen van een bezwaarschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening doen. Hiermee voorkomt u dat dit besluit van kracht wordt in afwachting van de behandeling van het bezwaarschrift. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag
Sector bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

Dit verzoekschrift kunt u ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via het digitale loket Rechtspraak: <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of E-herkenning). Wij verzoeken u een afschrift van het verzoek om voorlopige voorziening toe te sturen aan: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden.

Tot slot

- Bouwwerken dienen altijd aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

- De verleende vergunning vrijwaart u niet van privaatrechtelijke verplichtingen aan derden, respectievelijk publiekrechtelijke verplichtingen aan andere overheidsorganen.
- 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 (tijdelijk) in openbaar gebied moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd. Informatie hierover kunt u opvragen bij de gemeente Noordwijk.
- 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 de gemeente Noordwijk te melden, telefoonnummer 071-3660000.
- Tot slot wordt geadviseerd om aandacht te geven aan natuurvriendelijk bouwen. Ter verbetering van de ecologische structuren in de omgeving kan bij de realisatie van de nieuwe woningen aandacht worden gegeven aan natuurvriendelijk bouwen door nest- en verblijfplaatsen te creëren voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus. Zie voor meer informatie de volgende websites:
 - Huismussen: www.vogelvide.nl
 - Gierzwaluwen: www.waveka.nl
 - Vleermuizen: www.zoogdiervereniging.nl/brochure-verschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen

Meer informatie

Heeft u vragen? Neem dan contact op met ons Bouwloket via 071-4083200 of infobouwen@odwh.nl. Meld hierbij het zaaknummer: 2023-012783.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk,


Afdelingshoofd ad interim Bouwen van de Omgevingsdienst West-Holland

Deze brief is digitaal gegenereerd en daarom niet persoonlijk ondertekend.