

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 10 maart 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van bedrijfswoning naar (burger)woning op de locatie 1e Loosterweg 44 in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8901. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-21-169661.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen onder de in de bijlagen genoemde voorschriften.

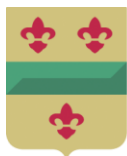
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

verzonden: 22 december 2021

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Ron van Dorp
medewerker Vergunningen



Beroep

Mogelijkheid van beroep

Tegen dit besluit kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Let op dat uw beroepschrift binnen 6 weken wordt ingediend, na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

In uw beroepschrift vermeldt u in ieder geval:

- uw naam en adres
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep zich richt
- de naam van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en de datum en kenmerk van het besluit
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening.

Een kopie van het besluit moet u meesturen.

Overigens kunnen ook andere belanghebbenden beroep instellen tegen dit besluit.

Voorlopige voorziening

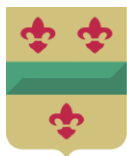
Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

U vraagt de voorlopige voorziening aan bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het verzoekschrift voor de voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op deze website voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Wanneer in deze periode bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



Inhoudsopgave

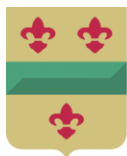
De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 22 december 2021 voor het project het wijzigen van het gebruik van bedrijfswoning naar (burger)woning op de locatie 1e Loosterweg 44 in Hillegom.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Procedureel	4
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....	5
1. Voorschriften.....	5
2. Inhoudelijke beoordeling.....	5

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 10-03-2021
003_S01_situatietekening_pdf	datum: ontv: 02-07-2021
004_Ruimtelijke onderbouwing_3_t_NL_IMRO_0534_1eLoosterweg44-CO01_pdf	datum: ontv: 31-08-2021
006_Advies Omgevingsdienst_beoordeling ruimtelijke onderbouwing D2021-139	datum: ontv: 9-08-2021



Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 14 maart 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 113 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 2 juli 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 109 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Belanghebbende

Op grond van artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Op grond van artikel 1:3, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht wordt onder aanvraag verstaan: een verzoek van een belanghebbende een besluit te nemen.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij geconstateerd dat de aanvrager gezien moet worden als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Bevoegd gezag

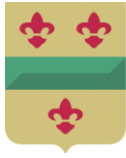
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals aangegeven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is beoordeeld volgens paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Ter inzage legging

Van 3 november 2021 tot en met 14 december 2021 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

- Geen.

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

1. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan", de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. In overige gevallen. indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
 - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
 - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

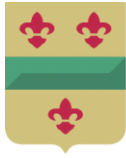
Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' en heeft de bestemming 'Parkeren en laden of lossen'.
Het project is niet in strijd met het bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij' en heeft de bestemming onbekend.
Het project is niet in strijd met het bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997 eerste herziening' en heeft de bestemmingen 'Agrarische doeleinden' en 'Archeologisch waardevol gebied'.
Het project is in strijd met het bestemmingsplan met de bestemming 'Agrarische doeleinden'.



Beoordeling:

Bestemmingsplan Landelijk gebied 1997 eerste herziening

Archeologisch waardevol gebied, artikel 28A

Het project is niet in strijd met het bestemmingsplan met de bestemming Archeologisch waardevol gebied.

Agrarische doeleinden, artikel 12

Subbestemming: bollencultuur

De locatie 1e Loosterweg 44 is in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarische doeleinden - bollencultuur'. De woning is aangewezen als bedrijfswoning. Het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is in strijd met de bestemmingsplanregels die gelden voor deze locatie.

Er zijn geen artikelen in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, welke medewerking aan het bovenstaande plan mogelijk maken.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Overwegingen:

Inleiding

Door mevrouw S.K.K. Hoogeveen is op 10 maart 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het gebruik van de woning 1^e Loosterweg 44 te Hillegom. Deze woning is planologisch thans bestemd als een bedrijfswoning. De aanvraag voor het gewijzigde gebruik betreft het gebruik als een burgerwoning. Aan dit verzoek is op 2 december 2020 een conceptaanvraag (principeverzoek) voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van bedrijfswoning naar een (burger)woning voorafgegaan. Op dit verzoek is op 23 februari 2021 een reactie uitgegaan.

Die reactie hield in dat er in principe bereidheid bestaat om medewerking te verlenen, mits rekening gehouden wordt met de opmerkingen uit die beoordeling. Gesteld is dat bij de definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning meer gegevens aangeleverd moeten worden. Aan de hand daarvan kan een definitieve toets plaatsvinden.

De gevraagde uitbreiding van gegevens is aangeleverd in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door het bureau SRO te Utrecht, kenmerk SR200383, gedateerd 23 augustus 2021, met als planidentificatie: NL.IMRO.0534.1^eloosterweg 44-C001. Dit rapport maakt deel uit van dit besluit. Onderstaand wordt aan de hand van een aantal deelonderwerpen gemotiveerd ingegaan op de aanvraag omgevingsvergunning

Conclusie

Wel medewerking verlenen aan het bouwplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Beoordeling

rijksbeleid

Geen belemmeringen. Het betreft een kleinschalig plan waarop geen specifiek rijksbeleid van toepassing is.

provinciaal beleid

Geen belemmering. Voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning (als gevolg van bedrijfsbeëindiging) bestaan in het provinciaal beleid geen belemmeringen.

gemeentelijk beleid

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997, eerste herziening. De locatie 1^e Loosterweg 44 is in dit bestemmingsplan bestemd voor: 'agrarische doeleinden – bollencultuur'. De woning is aangewezen als bedrijfswoning. Het wijzigen van de bedrijfswoning is in strijd met de bestemmingsplanregels die gelden voor deze locatie.

Medewerking verlenen is mogelijk door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik. De aanvraag daarvoor is ingediend.

Omgevingsvisie Hillegom

In de omgevingsvisie valt de locatie 1^e Loosterweg 44 binnen het deelgebied "Heerlijke Woonplaats". Ook het overkoepelende deelgebied "Levendige Linten" is van toepassing, specifiek de "Zanderijlinten". Het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is een logische ontwikkeling, gelet op het feit dat het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd. Te meer geldt dit omdat de gronden waarop de opstallen van het voormalige bedrijf zijn gevestigd zullen worden aangewend in een woningbouwontwikkeling. Een burgerwoning past meer binnen de koersen en doelstellingen van de Heerlijke Woonplaats, dan een solitaire bedrijfswoning. Ook vanuit de koersen en doelstellingen voor de "Levendige Linten" bestaan geen belemmeringen voor het plan.

Op basis van de Omgevingsvisie kan medewerking worden verleend aan het plan.

Omgevingsplan Buitengebied en Zanderij.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 10 maart 2021. Het Omgevingsplan Buitengebied en Zanderij is vastgesteld op 15 juli 2021. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór de vaststelling van het genoemde Omgevingsplan. Om die reden hoeft niet getoetst te worden aan het Omgevingsplan. Overigens is bij het principeverzoek reeds geconstateerd dat er voor het verzoek, in relatie tot toen het ontwerp-omgevingsplan, geen belemmeringen bestonden voor het plan.

wonen/woonvisie

Geen belemmering.



parkeren

Geen belemmering.

Conform het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom geldt er voor dit type woningen op deze locatie een parkeernorm van 2.2. parkeerplaats per woning, afgerond 3 parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt reeds op eigen terrein geparkeerd. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om te kunnen voorzien in het vereiste aantal parkeerplaatsen.

verkeersveiligheid

Geen belemmering.

De situatie omtrent de verkeersveiligheid blijft ongewijzigd. In de huidige situatie wordt de woning direct op de 1^e Loosterweg ontsloten.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

Er is voor het plan geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

milieuaspecten

Geen belemmeringen.

De omgevingsdienst West Holland heeft het plan beoordeeld op de relevante milieuaspecten, te weten: bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en archeologie. De conclusie luidt dat er vanuit de relevante milieuaspecten geen belemmeringen bestaan voor het plan.

duurzaamheid

Het plan behelst louter het omzetten van de functie bedrijfswoning naar een (burger) woning. Duurzaamheid heeft hierin geen rol.

stedenbouwkundig advies

Niet van toepassing. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Een stedenbouwkundig advies is daarom niet noodzakelijk.

advies landschapsdeskundige

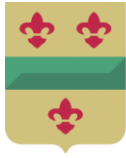
Niet van toepassing. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Een landschapsadvies is daarom niet noodzakelijk.

advies agrarisch deskundige

Niet van toepassing. Het betreft geen agrarische ontwikkeling. Een agrarisch advies is daarom niet noodzakelijk.

advies hoogheemraadschap

Geen belemmering. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats en er wordt geen verharding toegevoegd. Een advies van het Hoogheemraadschap is daarom niet noodzakelijk.



communicatie

Het college hecht veel waarde aan het vroegtijdig informeren van belanghebbenden bij ruimtelijke plannen. In de huidige situatie betreft het plan slechts het omzetten van een bedrijfswoning tot een burgerwoning. Er worden geen bouwactiviteiten of anderszins fysieke wijzigingen uitgevoerd als gevolg van het plan. De direct aangrenzende gronden ten oosten en ten zuiden zijn onderdeel van een woningbouwontwikkeling. De nu gewenste omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is daarop niet van invloed. Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat bij deze aanvraag geen nadere communicatie of participatie vereist is.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van deze vergunning.

Wij onderschrijven de motivering genoemd in de goede ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van het besluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo. Van het voornemen om medewerking te verlenen aan het project en van het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning heeft een openbare kennisgeving plaatsgevonden en is een ieder in de gelegenheid gesteld een eventuele zienswijze naar voren te brengen.

Van 3 november 2021 tot en met 14 december 2021 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Er zijn ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

Er is niet gebleken van belangen van derden die aanleiding geven om af te zien van het verlenen van vergunning.

Exploitatieplan

Voor het gebied waarin de aanvraag is gelegen, is geen exploitatieplan vastgesteld.

Provinciale verordening en amvb Ruimte

De aanvraag is niet in strijd met de geldende provinciale verordening Ruimte en niet in strijd met de algemene maatregel van bestuur Ruimte als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

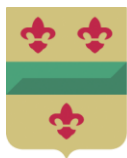
Voorbereidingsbesluit

Voor het gebied waarin het perceel is gelegen, is geen voorbereidingsbesluit van kracht.



Conclusie

De vergunning kan voor het onderdeel 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' worden verleend



TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Hierbij treft u een toelichting aan op de aan u verleende omgevingsvergunning.

1. ALGEMEEN

De houder van de vergunning moet ervoor zorgdragen, dat de omgevingsvergunning altijd bij de activiteit aanwezig is. Het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden wordt gevoerd door team toezicht handhaving van de werkorganisatie HLTsamen (gemeente Hillegom, Lisse en Teylingen), bereikbaar via telefoonnummer: 14 0252.

2. VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u dringend deze voorschriften goed door te lezen. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat u zich met de uitvoering van de werkzaamheden aan deze voorschriften dient te houden.

3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN

Het gebruik van deze vergunning is mogelijk nadat deze in werking is getreden maar het aanvangen met de activiteiten voordat de vergunning onherroepelijk is geschiedt in alle gevallen voor eigen risico. De vergunning is pas onherroepelijk wanneer na de bezwaar- of beroepstermijn geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend. In het geval wel een bezwaar- of beroepschrift wordt ingediend is de vergunning pas onherroepelijk als de bezwaarmaker na de beslissing op bezwaar of beroep niet binnen 6 weken (hoger)beroep aantekent, dan wel nadat in hoogste instantie is beslist.

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

Aan team toezicht handhaving moet door u kennis worden gegeven van:

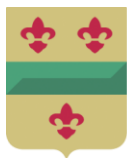
- * De **start** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl;
- * De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl.

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo een omgevingsvergunning ondermeer intrekken voor zover gedurende drie jaar, dan wel als de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidelijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidelijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

De omgevingsvergunning geldt op grond van artikel 2.25 van de Wabo voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften wordt voldaan. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager, meldt de aanvrager onderscheidenlijk de vergunninghouder (= degene die voor de uitvoering



van de vergunning verantwoordelijk is) dat ten minste een maand voordien aan Burgemeester en wethouders onder vermelding van:

- a. *zijn naam en adres;*
- b. *de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;*
- c. *de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;*
- d. *een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;*
- e. *het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.*

7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

Deze vergunning is verstrekt op basis van de WABO. Dit betekent niet dat ook een beslissing is genomen op basis van andere regelgeving. In sommige gevallen heeft u nog andere vergunningen of toestemming nodig om ongehinderd gebruikte kunnen maken van deze vergunning. Bijvoorbeeld op grond van de Waterwet of het burgerlijk wetboek.

Als u voor de werkzaamheden gebruik moet maken van de openbare grond/weg voor het plaatsen van bijvoorbeeld een (mobiele) bouwkraan, schafteket, vuil- en materialencontainer, bouwmaterialen en eco-toiletten etc., wijzen wij u er nadrukkelijk op dat u voor het gebruik hiervan precario verschuldigd bent. Daarnaast heeft u dan ook de verplichting om een melding "gebruik openbare grond of openbaar groen" te doen. Voor de voorwaarden om gebruik te mogen maken van de openbare grond verwijs ik u naar artikel 2.10 van de APV welke u kunt vinden op onze website.

Als er voor het project rioleringswerk in de openbare weg zal plaatsvinden, moet u hiertoe een aanvraag rioolaansluiting bij de gemeente indienen. U kunt het aanvraagformulier vinden op onze website.