



## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 18 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 2 woningen in de voormalige historische bollenschuur op de locatie Beeklaan 72 en 72A (naast Beeklaan 70), 2182NG Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 6602. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001189.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 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 bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Datum: xxxx nummer: Z2023-00001189

verzonden: xxxx

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Hillegom

Ingrid Roelofs  
Vergunningverlener Omgevingswet



## **Mogelijkheden van beroep/voorlopige voorziening**

### Beroep

Degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit of belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep gaan tegen dit besluit. Dit kan binnen zes weken na de dag van publicatie van het besluit. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

### Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat het beroepsschrift in behandeling is. Kan de indiener van het beroepsschrift een beslissing daarop niet afwachten en heeft deze er belang bij dat de werking van dit besluit wordt geschorst, dan kan deze tegelijkertijd met of na indiening van het beroepsschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor moeten griffiekosten worden betaald.

Het verzoekschrift kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet de indiener wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

### Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage is gelegd.



## Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op xxxxx voor het project het realiseren van 2 woningen in de voormalige historische bollenschuur op de locatie Beeklaan 72 en 72A (naast Beeklaan 70), 2182NG Hillegom.

|                                                                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING .....                                                                                                                                                                | 1  |
| Besluit .....                                                                                                                                                                                    | 1  |
| Procedureel .....                                                                                                                                                                                | 5  |
| Het (ver)bouwen van een bouwwerk.....                                                                                                                                                            | 7  |
| 1.    Voorschriften .....                                                                                                                                                                        | 7  |
| 2.    Nadere aanwijzingen.....                                                                                                                                                                   | 7  |
| 3.    Inhoudelijke beoordeling .....                                                                                                                                                             | 8  |
| 4.    Toetsingsdocumenten .....                                                                                                                                                                  | 11 |
| Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit ..... | 13 |
| 1.    Voorschriften .....                                                                                                                                                                        | 13 |
| 2.    Inhoudelijke beoordeling .....                                                                                                                                                             | 13 |
| 3.    Toetsingsdocumenten .....                                                                                                                                                                  | 16 |

### Overige bijgevoegde documenten

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

| bestandsnaam                                                   | Titel document                               | Datum verz/ontv  |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| 8262371_1702909235261_papierenformulier.pdf                    | 001_aanvraagformulier                        | 18 december 2023 |
| 8262371_1702908998030_16_Asbestinventarisatie.pdf              | 005_16_Asbestinventarisatie.pdf              | 18 december 2023 |
| 8262371_1702908997934_15_Quickscan_Wet_natuurbescherming.pdf   | 004_15_Quickscan_Wet_natuurbescherming.pdf   | 18 december 2023 |
| 8262371_1702908996959_3_20221969JN_Situatie_bestaand_REVA.pdf  | 003_3_20221969JN_Situatie_bestaand_REVA.pdf  | 18 december 2023 |
| 8262371_1702908997035_5_20221969JN_Overzicht_bestaand_REVA.pdf | W 003_20221969JN_Overzicht_bestaand_REVA.pdf | 18 december 2023 |
| 8262371_1702908996677_0_CHG_Advies_22032023.pdf                | W 004_CHG_Advies_22032023.pdf                | 18 december 2023 |
| 8262371_1702908997832_14_Rapportage_bodemonderzoek.pdf         | 004_14_Rapportage_bodemonderzoek.pdf         | 18 december 2023 |



|                                                                                                      |                                                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 2024-000260 RO advies Beeklaan 72 te Hillegom.pdf                                                    | 006 advies odwh 2024-000260 RO advies Beeklaan 72 te Hillegom                                    | 19 februari 2024  |
| 8262371_1709634369533_2_20221969JN_Memo_aanvullend_REV20240305.pdf                                   | 004 221969JN_Memo_aanvullend_REV20240305.pdf                                                     | 5 maart 2024      |
| 8262371_1709634369695_4_20221969JN_Stikstofberekening_REVB.pdf                                       | 004_20221969JN_Stikstofberekening_REVB.pdf                                                       | 5 maart 2024      |
| 8262371_1709634369769_5_AERIUS_projectberekening_20240226115655_BouwfaseGebruiksfaseRnMJf6iPDveB.pdf | 004 _BouwfaseGebruiksfaseRnMJf6iPDveB.pdf                                                        | 5 maart 2024      |
| Advies Buitenruimte op plan Beeklaan 70 te Hillegom.pdf                                              | 006 Advies Buitenruimte op plan Beeklaan 70 te Hillegom                                          | 27 maart 2024     |
| 2 - GW_Beeklaan_23070_2024-07-12_incl bijlagen.pdf                                                   | 004 - GW_Beeklaan_23070_2024-07-12_incl bijlagen                                                 | 19 juli 2024      |
| 2024-010424 RO advies herbestemming bollenschuur en bollenloods Beeklaan 72 te Hillegom.pdf          | 006 2024-010424 ODWH RO advies herbestemming bollenschuur en bollenloods Beeklaan 72 te Hillegom | 21 augustus 2024  |
| 3 - 2022-1969 JN 01b Situatie nieuw REV D.pdf                                                        | 003 - 2022-1969 JN 01b Situatie nieuw REV D                                                      | 3 september 2024  |
| 4 - 2022-1969 JN 03 Overzicht nieuw REV E.pdf                                                        | 003 - 2022-1969 JN 03 Overzicht nieuw REV E                                                      | 3 september 2024  |
| 2 - 2022-1969 JN Memo aanvullende gegevens REV 2024-08-29.pdf                                        | 004- 2022-1969 JN Memo aanvullende gegevens REV 2024-08-29                                       | 3 september 2024  |
| 2022-1969 JN 50 Detail buitenkozijnen REV A.pdf                                                      | 003 2022-1969 JN 50 Detail buitenkozijnen REV A                                                  | 16 september 2024 |
| AW_Beeklaan_23070_2024-06-21_incl bijlagen.pdf                                                       | 004 AW_Beeklaan_23070_2024-06-21_incl bijlagen                                                   | 27 september 2024 |
| 8262371_1702908997204_8_20221969JN_Principe_drsn_REVA.pdf                                            | W 0038_20221969JN_Principe_drsn_REVA.pdf                                                         | 18 december 2023  |
| 006 2024-012525 RO advies Beeklaan 70 2182NG Hillegom                                                | 006 advies ODWH                                                                                  | 16 oktober 2024   |
| 006 advies ODWH 2024-005340 RO advies Beeklaan 72 Hillegom                                           | 006 advies ODWH                                                                                  | 10 juni 2024      |

**Nog in te dienen gegevens en bescheiden**

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructieberekeningen en -tekeningen als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder a, van de Regeling omgevingsrecht.
- Installatiegegevens als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder b, van de Regeling omgevingsrecht.



## Procedureel

### Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

### Wettelijk advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen of instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instantie gezonden:

- De Welstandscommissie

**Ter inzage legging**

Van 13 november 2024 tot en met 24 december 2024 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 wel / geen gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):  
(samenvatting zienswijzen).

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:  
(reactie op zienswijze(n)).

CONCEPT



## Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

### 1. Voorschriften

1. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels en de bepalingen van de bouwverordening.
2. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.
3. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

### 2. Nadere aanwijzingen

1. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
  - a. De start van de werkzaamheden;
  - b. De gereedmelding van de werkzaamheden.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
  - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
  - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.
6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen.



8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. Indien voor de bouwwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m<sup>3</sup> zal bedragen moet uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend conform § 1.7 Bouwbesluit 2012.
10. Bij het indienen van een sloopmelding voor het verwijderen van asbest moet een asbestinventarisatierapport conform SC 540 worden ingediend.
11. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
12. Het is verplicht om op elke verdieping in de verkeersruimte een optische rookmelder volgens de NEN 2555 te plaatsen.

### **3. Inhoudelijke beoordeling**

#### Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "bouwen van een bouwwerk", de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. indien het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid daartoe aanleiding geeft.



### Overwegingen

#### *a. Bouwbesluit*

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is gebleken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

#### *b. Bouwverordening*

Het bouwplan is getoetst aan de bouwverordening. De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwplan in overeenstemming is met de bouwverordening.

#### *c. Bestemmingsplan*

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan

"Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij" en heeft de activiteiten Omgevingsplangrens, Bouwvlak, Bouwen, Luchtkwaliteit, Herstructurering, Niet Openbaar, Evenementen en Erfgoed licht en de functie Levendige linten en Duurzame bloementuin.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het voormalige bestemmingsplan voormalige 'Parapluplan Parkeren'.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997 eerste herziening' en heeft de bestemmingen Tuinen, Archeologisch waardevol gebied en Woondoeleinden.

De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met artikel 18 Woondoeleinden van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997, eerste herziening omdat er woningen worden toegevoegd.

#### Beoordelingen:

Artikel 18 Woondoeleinden en kantoordoeleinden

3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:

a. binnen ieder bouwvlak mag het aantal woningen zoals door middel van het omcirkelde getal op de kaart is aangegeven niet worden vergroot, bij ontbreken van een dergelijk getal is ten hoogst één woning toegestaan.

e. De inhoud van de woning mag inclusief uitbouwen ten hoogste 750m<sup>3</sup> bedragen

f. het gezamenlijk grondoppervlak van de bouwwerken mag ten hoogste 60% van de oppervlakte van het buurperceel beslaan, met dien verstande dat:

1. de woning ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bouwperceel mag beslaan, tot een maximum van 150m<sup>2</sup>.

2. de bijgebouwen ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bouwperceel mogen beslaan, tot een maximum van 50m<sup>2</sup>.

g. de diepte van de woningen mag, gemeten vanuit de naar de openbare weg



gekeerde bestemmingsgrens, ten hoogste 12m bedragen, indien op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan deze diepte meer bedraagt, dit de maximaal toelaatbare diepte is.

h. indien de woningen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd, dient de afstand tot de erfafscheiding tenminste 3 m te bedragen.

i. de afstand van gebouwen tot een waterloop of tot de zij- of achtererfscheiding dient tenminste 3 m te bedragen

j. de goot- bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:

- van woningen goothoogte zie kaart. bouwhoogte 1,5 x goothoogte.

- van uitbouwen en bijgebouwen goothoogte 3 m, bouwhoogte 4,5 m

*Volgens het bouwvlak mogen er 2 woningen in dit bouwvlak worden gerealiseerd. Er staat nu een woning en een bollenschuur. Het aantal woningen wordt overschreden. Omdat het een bestaande bollenschuur betreft wordt niet aan de maximale maatvoering van dit artikel voldaan.*

#### Parapluplan Parkeren

#### 3.2 Regels met betrekking tot alle betrokken ruimtelijke plannen

Aan de in artikel 3.1 genoemde ruimtelijke plannen worden aan het hoofdstuk 'Algemene regels', dan wel 'Algemene bepalingen', regels toegevoegd die als volgt luiden:

##### *Parkeren en laden of lossen*

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of b:
  1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
  2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
    - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
    - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
    - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf.



*Het bouwplan voldoet aan het parkeerbeleid.*

Artikel 28A Archeologisch waardevol gebied

3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid; of
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50m<sup>2</sup>; of
- c. een bouwwerk dat zonder graaf- of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

*Geen archeologisch rapport nodig, er wordt niet gegraven in de grond.*

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "gebruik in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Bij dit besluit wordt ook vergunning verleend voor die activiteit met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Zie de overwegingen onder het onderdeel "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

*d. Welstand*

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 23-09-2024.

*e. Tunnelveiligheid*

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

**4. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Gemeente Hillegom
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 eerste herziening
- Bestemmingsplan Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij
- Parapluplan Parkeren



- Welstandsnota Hillegom

bruto vloeroppervlakte: 521m<sup>2</sup> (oude bruto vloeroppervlakte 555m<sup>2</sup>)

bruto inhoud: 1254m<sup>3</sup> (oude bruto inhoud 1336m<sup>3</sup>)

CONCEPT



## **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**

1. Er dient een winter groenblijvende haag van 1,5 meter hoogte te worden aangelegd binnen 1 jaar na het verlenen van deze omgevingsvergunning zoals aangegeven op tekening 003 - 2022-1969 JN 01b Situatie nieuw REV D. Het verdient de voorkeur om de haag voor oplevering van de woningen te realiseren en te kiezen voor een haag die bij aanplant reeds voldoende dicht en hoog is, zodat zo snel mogelijk sprake is van een aaneengesloten jaarrond bladhoudende haag van 1,5 meter hoogte.
2. Het geluidsniveau binnen in de woningen mag niet meer bedragen dan 30dB.

### **2. Nadere aanwijzingen**

1. Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
2. Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
3. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels 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.

### **3. 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

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan "Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij" en heeft de activiteiten Omgevingsplangrens, Bouwvlak, Bouwen, Luchtkwaliteit, Herstructurering, Niet Openbaar, Evenementen en Erfgoed licht en de functie Levendige linten en Duurzame bloementuin.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997 eerste herziening' en heeft de bestemmingen Tuinen, Archeologisch waardevol gebied en Woondoeleinden.

De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met artikel 18 Woondoeleinden van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997, eerste herziening omdat er woningen worden toegevoegd.

#### Beoordelingen:

Artikel 18 Woondoeleinden en kantoordeleinden

- 3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
  - a. binnen ieder bouwvlak mag het aantal woningen zoals door middel van het omcirkelde getal op de kaart is aangegeven niet worden vergroot, bij ontbreken van een dergelijk getal is ten hoogste één woning toegestaan.
  - e. De inhoud van de woning mag inclusief uitbouwen ten hoogste 750m<sup>3</sup> bedragen
  - f. het gezamenlijk grondoppervlak van de bouwwerken mag ten hoogste 60% van de oppervlakte van het buurperceel beslaan, met dien verstande dat:
    - 1. de woning ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bouwperceel mag beslaan, tot een maximum van 150m<sup>2</sup>.
    - 2. de bijgebouwen ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bouwperceel mogen beslaan, tot een maximum van 50m<sup>2</sup>.
  - g. de diepte van de woningen mag, gemeten vanuit de naar de openbare weg gekeerde bestemmingsgrens, ten hoogste 12m bedragen, indien op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan deze diepte meer bedraagt, dit de maximaal toelaatbare diepte is.
  - h. indien de woningen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd, dient de afstand tot de erfafscheiding tenminste 3 m te bedragen.
  - i. de afstand van gebouwen tot een waterloop of tot de zij- of achtererfscheiding dient tenminste 3 m te bedragen
  - j. de goot- bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen van woningen goothoogte zie kaart. bouwhoogte



1,5 x goothoogte.

van uitbouwen en bijgebouwen goothoogte 3 m, bouwhoogte 4,5 m

*Volgens het bouwvlak mogen er 2 woningen in dit bouwvlak worden gerealiseerd. Er staat nu een woning en een bollenschuur en er is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis op het naastgelegen grasveld. Het aantal woningen wordt overschreden.*

Volgens het omgevingsplan moet er tot 3 jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan ook getoetst worden aan het voorgaande bestemmingsplan. In dit geval betreft dat het bestemmingsplan 'Landelijke Gebied 1997, eerste Herziening'. Wanneer een initiatief passend is binnen dit bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruik en de bouw. Het bouwplan is gelegen op de gronden met de bestemming Woondoeleinden en kantoordeleinden. *Volgens het bouwvlak mogen er 2 woningen in dit bouwvlak worden gerealiseerd. Er staat nu een woning en een bollenschuur. Het aantal woningen wordt overschreden.*

Het plan is daarmee in strijd met het voorgaande bestemmingsplan.

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.

#### **Beoordelingen:**

Voor de motivering wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen voor het plan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

De landschappelijke voorwaarden en de zorgplicht zijn in de omgevingsvergunning opgenomen.

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.

Er zijn ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

#### **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.

*Vorbereidingsbesluit*

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

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met bestemmingsplan" worden verleend.

**4. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 eerste herziening
- Bestemmingsplan Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende bijlages d.d. 31-08-2024



## **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](mailto:bwt@hltsamen.nl);
- \* De gereedmelding van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar [bwt@hltsamen.nl](mailto: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 onderscheidenlijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidenlijk 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, schafteet, 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.

## **8. TOETS BOUWBESLUIT**

De door u aangeleverde gegevens zijn onder meer getoetst aan het Bouwbesluit. Hoewel wij dit nauwgezet doen kan het voorkomen dat we iets over het hoofd gezien hebben. Als dit het geval is zal het bouwwerk uiteindelijk toch moeten voldoen aan het Bouwbesluit, zelfs al staat op de tekening iets anders.



## **9. KWALITEITSVERKLARINGEN**

Als door u (nog) geen kwaliteitsverklaringen zijn overlegd, is mogelijk aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden, dat er voor de aanvang van de werkzaamheden kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwmaterialen moeten worden overlegd. U wordt hiervoor verwezen naar de voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Wat is een kwaliteitsverklaring?

Een kwaliteitsverklaring is een schriftelijk bewijs, voorzien van een door de minister van VROM aangewezen merkteken, afgegeven door een door die minister aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut, op grond waarvan een bouw materiaal of bouwdeel, als dat materiaal of deel bij het bouwen wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gestelde eisen (artikel 1 Woningwet). Dit kunnen geldige KOMO-attesten en de KOMO-attesten-met-certificaat zijn. Met behulp van kwaliteitsverklaringen kan door u als vergunninghouder namelijk worden aangetoond, dat bij toepassing van de in de desbetreffende kwaliteitsverklaring aangeduide bouwmaterialen of bouwdelen, aan bepaalde voorschriften van het Bouwbesluit geacht mag worden te zijn voldaan.

U bent echter niet verplicht om een bouw materiaal toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven. Er dient dan wel door u te worden aangetoond dat het betreffende bouw materiaal voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit.

Gelet op het bovenstaande is het duidelijk, dat het zowel voor u als voor de gemeente eenvoudiger is om materialen toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven.