



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 28 juli 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van gebruik naar een particuliere/ burgerwoning op de locatie Bethlehemlaan 18 in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie B, nummer 5844. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-20-142133.

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: 21 januari 2021

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Edwin Koek
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 21 januari 2021 voor het project het wijzigen van gebruik naar een particuliere/ burgerwoning op de locatie Bethlehemlaan 18 in Hillegom.

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
3. Toetsingsdocumenten.....	8

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 28-07-2020
004_ruimtelijke onderbouwing	datum: ontv: 28-07-2020
004_Rapport Bodemonderzoek	datum: ontv: 28-07-2020



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.

Ter inzage legging

Van 9 december 2020 tot en met 20 januari 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 beheersverordening 'De Polders' en heeft de bestemming Bedrijf - Agrarisch aanverwant.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Beoordelingen

Inleiding

Op 28 juli 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning aan Bethlehemlaan 18 te Hillegom. Het gaat om het perceel dat kadastraal bekend staat als, gemeente Hillegom, sectie B, nummer 5844.

Conclusie

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



Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hillegom

De gemeenteraad van Hillegom heeft in februari 2018 een Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 17 oktober 2019 geactualiseerd vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Hillegom de ambities en koersen voor de toekomst neergelegd. In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden. De deelgebieden zijn bepaald op basis van de verschillen in sfeer en karakter. Per deelgebied heeft dit doorwerking gekregen in specifieke koersen. Alle ruimtelijke initiatieven dienen een bijdrage te leveren aan de koersen en ambities van de Omgevingsvisie.

De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied Duurzame bloementuin. De koers voor de Duurzame bloementuin is als volgt:

- Faciliteren van schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven
- Overgang naar 100% emissieloze en residuvrije teelt
- Opwekken van duurzame energie
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en versterken gebiedskarakteristieken
- Benutten van recreatieve potenties
- Verhogen biodiversiteit
- Geen verslechtering milieukwaliteit

Belangrijke aspecten zijn:

Cultuurhistorie, biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, gebiedskarakteristieken, milieukwaliteit, duurzaamheid, compensatie van bollengrond

De locatie valt ook in het deelgebied Levendige linten en wel in het tuinderslint.

De koers van de Levendige linten is als volgt:

- Verhogen van de woon- en leefkwaliteit
- Versterken van de karakteristieken van het betreffende lint
- Creëren van aantrekkelijke entrees van Hillegom/de Bollenstreek

Belangrijke aspecten zijn:

Cultuurhistorie, landschap, natuur, recreatie, duurzaamheid, gezondheid, maatschappelijke zorg, bijvoorbeeld zorgboerderij in bestaande bebouwing

De specifieke koers voor de Tuinderslinten:

- behouden van de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur;
- de linten beplanten met hagen: hagen zorgen voor aankleding van het landschap zonder de openheid van de strandvlaktes aan te tasten;
- stimuleren van erfbeplanting met streekeigen beplanting: erfbeplanting versterkt het ensemble van tuinderswoning en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf;
- behouden van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing;
- bij nieuwe ontwikkelingen de woonbebouwing voorop de kavel plaatsen - evenwijdig aan de kavelgrens - en bedrijfsgebouwen achter de rooilijn van de woonbebouwing plaatsen.



Conclusie:

De ontwikkeling betreft geen nieuwbouw, maar slechts het veranderen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een burgerwoning omdat de woning niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. De woning ligt direct langs het lint, in de eerste lijn.

Beheersverordening De Polders

De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding Agrarisch verwant maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er mag maximaal 1 bedrijfswoning zijn. De goothoogte mag maximaal 3 meter zijn en de nok 8 meter hoog. Verder mag er 39% bebouwd worden.

Conclusie:

De omzetting van het gebruik van bedrijfswoning naar burgerwoning past niet in de beheersverordening, dus moet er worden afgeweken van de beheersverordening.

Ontwerp omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij

Op 12 februari 2020 is een ontwerp omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij ter inzage gelegd. Vanaf 18 november 2020 is het ontwerp Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd.

Er geldt geen aanhoudingsplicht (art 3.3. van de Wabo) omdat er een weigeringsgrond is in het vigerende bestemmingsplan en er voor medewerking af moet worden geweken van dit plan.

Het ontwerp omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij belemmert de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning niet.

Wonen/woonprogramma 2020-2024

Bij minder dan 9 woningen is er geen sociale woningbouw nodig.

Parkeren

De woning blijft 100m² en behoudt daarmee dezelfde parkeernorm van 1,9 parkeerplek per woning.

En daarmee is afgerond het aantal benodigde parkeerplaatsen 2. De parkeereis veranderd niet en is daarmee geen bezwaar tegen de transformatie.

Verkeersveiligheid

De gebruiksverandering leidt niet tot een verandering van de verkeersbewegingen en verkeersveiligheid.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

Er is voor het plan geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er is namelijk geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Bedrijven

Vanuit bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor het plan.



Bodem

Het bodemonderzoek is verouderd maar akkoord en dient als historische informatie. Uit de resultaten blijkt dat de grond en het grondwater niet tot licht verontreinigd is. Tijdens het veldwerk zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Duurzaamheid

Door het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning kan de woning door eenieder bewoond worden in plaats van door alleen bewoners die een binding met de bedrijfsbestemming hebben. Dit leidt niet tot onnodige leegstand van deze woning.

Stedenbouwkundig advies

Er wordt niet gebouwd en er vindt geen uiterlijke verandering plaats. De ontwikkeling is stedenbouwkundig akkoord.

Communicatie

Belanghebbenden en omwonenden van de Bethlehemlaan en Winterrustlaan zijn in augustus 2020 middels een brief geïnformeerd over het plan.

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.

Vorbereidingsbesluit

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beheersverordening De Polders
- Ontwerp omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij



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 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, schaftkeet, 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.