

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 30 oktober 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning op de locatie Bethlehemlaan naast 22 in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie B, nummer 6716. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-21-218248.

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.

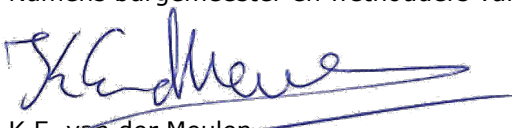
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening

Datum besluit: 11 mei 2022

Verzonden: 11 mei 2022

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,


K.E. van der Meulen
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

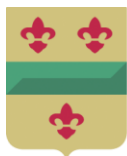
Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van een beroepschrift een verzoek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

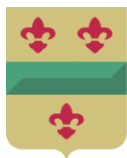
De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 11 mei 2022 voor het project het bouwen van een nieuwe woning op de locatie Bethlehemlaan naast 22 in Hillegom.

OMGEVINGSVERGUNNING.....	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Procedureel	5
Het bouwen van een bouwwerk.....	6
1. Voorschriften.....	6
2. Nadere aanwijzingen	7
3. Inhoudelijke beoordeling.....	8
4. Toetsingsdocumenten.....	16
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening.....	17
1. Voorschriften.....	17
2. Inhoudelijke beoordeling.....	17
3. Toetsingsdocumenten.....	24

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 30-10-2021
003_tekeningen_210031_Bras_2022-01-19_pdf	datum: ontv: 25-01-2022
003_Q-22009_TEK-01_loads	datum: ontv: 09-02-2022
003_Q-22009_TEK-02_loads_BETONTEKENING	datum: ontv: 09-02-2022
003_Elektra_1e_verdieping_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
003_Elektra_BG_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
003_Elektra_Renvooi_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
004_34_213_01_Sloten_serie_004_-005_-008_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
004_AERIUS-berekening_gebruiksfase_pdf	datum: ontv: 30-10-2021
004_aroSTOR_flyer_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
004_bestemmingsplan Bethlehemlaan_20_en_22_VO_pdf	datum: ontv: 30-10-2021
004_BETF-INSEU0029.a-NL PAVAFLEX	datum: ontv:
004_BETF-INSFR0103.a-NL PAVATHERM	datum: ontv:
004_bijlage_2__Onderzoek_stikstofdepositie_pdf	datum: ontv: 30-10-2021
004_Bijlage_3__AERIUS-berekening_aanlegfase_pdf	datum: ontv: 30-10-2021
004_brandrapport_MorgoFassade_Standaard-Xtra_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
004_Bras_2022-02-02_Leggerprofiel_pdf	datum: ontv: 09-02-2022
004_foto's naburige woningen	datum: ontv: 25-12-2021
004_Gevelhout_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
004_IFT_Rosenheim_68mm_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
004_inventarisatie_beschermde_plant-_en_diersoorten_pdf	datum: ontv: 30-10-2021



004_Q-loods_montagehandleiding_sandwich_en_zetwerken_Q4-21	datum: ontv: 09-02-2022
004_Q-loods_STAALFRAME_Handleiding_montage	datum: ontv: 09-02-2022
004_Quickscan_Wnb_-_Bethlehemlaan_22_Hillegom_pdf	datum: ontv: 30-10-2021
004_rapport Bouwbesluit_21204_01v2	datum: ontv: 06-12-2021
004_SKG_0661_1018_05_NL_Draaival_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
004_verkennend bodemonderzoek P104_Bethlehemlaan_22_Hillegom_rap1_pdf	datum: ontv: 30-10-2021
004_Warmtepomp_pdf	datum: ontv: 25-12-2021
005_P4789_Funderingstekeningen_pdf	datum: ontv: 06-12-2021
005_P4789_Statische_berekening	datum: ontv: 06-12-2021
006_220307_HGM22-0019-1_advies welstandscommissie	datum: ontv: 07-03-2022

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, voor zover nog niet ingediend.
- Installatiegegevens als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder b, van de Regeling omgevingsrecht, voor zover nog niet ingediend.



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 10 december 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 29 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 25 december 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 14 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.

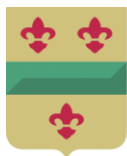
Advies

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 instanties/bestuursorganen gezonden:

- De Welstandscommissie

Ter inzage legging

Van 16 maart 2022 tot en met 26 april 2022 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 bouwen van een bouwwerk

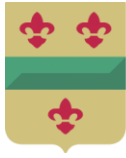
(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

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 drie weken voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten, conform de Mor artikel 2.7, gegevens en bescheiden (tekeningen en berekeningen) worden overgelegd waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
 - c. de bij het genoemde onder letter a en b behorende detaillering;
 - d. de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
 - e. Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen van de toe te passen materialen;
 - f. een bouwveiligheidsplan inclusief een inrichting van de bouwplaats ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente.

Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **Z-21-218248**. Als het niet mogelijk is om de gegevens digitaal in te dienen, dan kunt u deze gegevens op papier bij ons indienen. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen, berekeningen en overige stukken van ons heeft terug ontvangen.

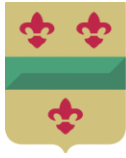
3. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.
4. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen kunnen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze kunnen worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
5. In geval van paalmisstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
6. De houten gevelbekleding dient in een donkere kleurstelling te worden voorgegrijpsd.
7. De zinken bekleding van de dakkapel dient te worden geprepatineerd in een donkere tint.
8. De sandwichpanelen van de garage dienen te worden uitgevoerd in een plankprofiel in plaats van het aangegeven microrib profiel.



9. Alle deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2. Deze klasse komt overeen met de eisen –inbraakwerendheid– van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® en afdeling 2.15 van het Bouwbesluit. Om aan te tonen, dat hieraan wordt voldaan kunt u een attest of productcertificaat overleggen van het keuringsinstituut SKG of SKH (voor gevelelementen).
10. De warmteweerstand van de buitenwanden moet tenminste $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ bedragen.

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 start van het inbrengen van funderingspalen, daaronder begrepen; het tenminste twee dagen van tevoren inbrengen van proefpalen;
 - c. De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van te voren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - d. het plaatsen van staalconstructies;
 - e. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - f. De gereedmelding van de werkzaamheden.Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door een medewerker van bouw- en woningtoezicht van de gemeente de rooilijnen en het vloerpeil op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
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. Zo



- mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden niet zodanige trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.
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 tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
 10. 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.
 11. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
 12. 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.
 13. Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden. De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via www.meldgrond.nl.
 14. Melding toevalsvondst: Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

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 'Parapluplan Parkeren'.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij' en heeft de bestemmingen Omgevingsplangrens, Herstructurering, Bouwvlak, Niet openbaar, Bouwen, Evenementen, Duurzame bloementuin, Levendige linten, Erfgoed licht, Waterstaat en Waardering laag.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het beheersverordening 'De Polders' en heeft de bestemmingen Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2 en Waterstaat - waterkering.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Beoordelingen:

bestemmingsplan 'omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij'

Bouwvlak artikel 2.1

HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN

Afdeling 2.1 Herstructureringsactiviteiten

Artikel 2.2 (aanwijzing Herstructureringsactiviteiten)

Als herstructureringsactiviteiten worden aangewezen:

- d. het bouwen van gebouwen en bouwwerken buiten het werkingsgebied 'bouwvlak';
- e. het bouwen van gebouwen binnen het werkingsgebied 'bouwvlak' die niet waren toegestaan in voorheen geldende bestemmingsplannen, zoals opgenomen in bijlage III;



f. het bouwen en toevoegen van een woning, niet zijnde vervangende nieuwbouw, niet zijnde vrijkomende cultuurhistorische bebouwingen en niet zijnde woning met functionele binding met een bedrijfsmatig verrichte activiteit binnen het bouwvlak.

het bouwplan komt binnen het werkingsgebied bouwvlak. Het bouwplan was niet toegestaan in het voorheen geldende bestemmingsplan. Het is dus een herstructureringsactiviteit.

Herstructurering artikel 2.1

HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN

Afdeling 2.1 Herstructureringsactiviteit

Artikel 2.1 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling zijn van toepassing op het verrichten van herstructureringsactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'herstructurering'.

Artikel 2.2 (aanwijzing Herstructureringsactiviteiten)

Als herstructureringsactiviteiten worden aangewezen:

- a. het wijzigen van grondgebonden bollenteelt klasse 1 naar ander gebruik van grond en opstallen;*
- b. het wijzigen van grondgebonden bollenteelt klasse 2 naar ander gebruik van grond en opstallen;*
- c. het aanleggen van een hoofdwatgang;*
- d. het bouwen van gebouwen en bouwwerken buiten het werkingsgebied 'bouwvlak';*
- e. het bouwen van gebouwen binnen het werkingsgebied 'bouwvlak' die niet waren toegestaan in voorheen geldende bestemmingsplannen, zoals opgenomen in bijlage III;*
- f. het bouwen en toevoegen van een woning, niet zijnde vervangende nieuwbouw, niet zijnde vrijkomende cultuurhistorische bebouwingen en niet zijnde woning met functionele binding met een bedrijfsmatig verrichte activiteit binnen het bouwvlak.*

Artikel 2.3 (normadressaat)

De regels in deze paragraaf richten zich tot degene die de activiteit verricht.

Artikel 2.4 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een herstructureringsactiviteit te verrichten.

Artikel 2.5 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.4 wordt alleen verleend als de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan:

- a. de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek, binnen het werkingsgebied 'herstructurering';*
- b. de revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek, binnen het werkingsgebied 'herstructurering';*
- c. het verbeteren van de kwaliteit van het landschap aan de hand van het 'Landschapsperspectief' in paragraaf 4.2 van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (vastgesteld op 7 juli 2016) of diens rechtsopvolger;*
- d. het tegengaan van verrommeling van het landschap;*



e. het versterken van natuur en ecologische verbindingzones.

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de herstructureringsactiviteit houdt het college van burgemeester en wethouders rekening met hoofdstuk vijf van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (vastgesteld op 7 juli 2016) of diens rechtsopvolger.

De woning is een ruimte voor ruimte woning. Het in voldoende mate bijdragen aan de bovengenoemde aspecten blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing.

Niet openbaar artikel 2.2.2

HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN

Afdeling 2.2 Gebruik

§ 2.2.2 Niet openbaar gebied

Artikel 2.10 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gebruiksactiviteiten in het werkingsgebied 'niet openbaar'.

Artikel 2.11 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:

- a. de bestaande legale gebruiksactiviteiten;*
- b. de in de werkingsgebieden genoemd in afdeling 5.1 gelegen en aangeduide gebruiksactiviteiten;*
- c. activiteiten die het onderhoud van niet openbaar gebied betreffen;*
- d. tot drie jaar na datum van inwerkingtreding van dit plan: gebruiksactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plan geldende ruimtelijke plannen;*
- e. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels functie duurzame bloementuin, bedoeld in artikel 3.2;*
- f. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels van de functie Heerlijke woonplaats, bedoeld in artikel 3.5;*
- g. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels van de functie Hollandse weides, bedoeld in artikel 3.8;*
- h. ter plaatse van de functie 'Levendige linten': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels van de functie Levendige linten, bedoeld in artikel 3.11.*

Artikel 2.12 (informatieplicht gebruikswijziging)

Ten minste vier weken voordat een gebruiksactiviteit wijzigt, wordt het college van burgemeester en wethouders hierover geïnformeerd.

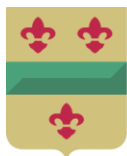
Artikel 2.13 (vereisten informatieplicht)

Burgemeester en wethouders stellen een formulier vast ten behoeve van de informatieplicht als bedoeld in artikel 2.12.

Artikel 2.14 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten te verrichten, anders dan de gebruiksactiviteiten, bedoeld in artikel 2.11.

De vergunning wordt alleen verleend als:



- a. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.3;*
- b. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.6;*
- c. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.9;*
- d. ter plaatse van de functie 'Levendige linten' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.12;*
- e. ter plaatse van de functie 'Lokhorsterduin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.14.*

Bouwen artikel 2.3

HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN

Afdeling 2.3 Bouwen

Artikel 2.15 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de activiteit bouwen ter plaatse van het werkingsgebied 'bouwen'.

Artikel 2.16 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende activiteiten zijn toegestaan: tot drie jaar na de datum van inwerkingtreding van dit plan bouwactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plangeldende ruimtelijke plannen.

Artikel 2.17 (beoordelingsregels)

De omgevingsvergunning bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verleend als de bouwactiviteit passend is binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en

- a. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.3;*
- b. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.6;*
- c. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides'; de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.9;*
- d. ter plaatse van de functie 'Levendige linten' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.12;*
- e. ter plaatse van de functie 'Lokhorsterduin' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels bedoeld in artikel 3.14.*

het bouwplan voldoet niet aan het voorafgaande bestemmingsplan

Waterstaat artikel 2.7

HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN

Afdeling 2.7 Beschermen van de waterbelangen

Artikel 2.35 (aanwijzing wateractiviteit)

Als wateractiviteit wordt aangewezen handelingen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding.



Artikel 2.36 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling gelden voor wateractiviteiten in het werkingsgebied 'waterstaat'.

Artikel 2.37 (toegelaten activiteiten)

Toegelaten zijn bestaande activiteiten ten behoeve van het ongestoorde functioneren van de waterhuishouding.

Artikel 2.38 (vergunningen)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning wateractiviteiten uit te voeren anders dan de activiteiten als bedoeld in artikel 2.37.

Artikel 2.39 (beoordelingsregels)

De vergunning als bedoeld in artikel 2.38 wordt verleend als het belang van de waterhuishouding door de uitvoering van de activiteit niet onevenredig wordt geschaad.

De woning komt in de waterkering te staan.

Waardering laag artikel 2.9.5

HOOFDSTUK 2 ACTIVITEITEN

Afdeling 2.9 Beschermen van landschappelijke waarden en cultureel erfgoed

§ 2.9.5 Archeologie

Artikel 2.79 (toepassingsbereik)

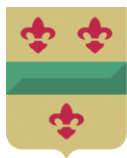
De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op bodemverstorende activiteiten in de werkingsgebieden 'waardering hoog', 'waardering middelhoog', 'waardering laag', 'vindplaatsen zonder status' en 'diepgedolven gebieden'.

Artikel 2.80 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende activiteiten op of in de bodem zijn toegestaan:

- a. ter plaatse van het werkingsgebied 'vindplaatsen zonder status' werkzaamheden niet dieper dan 30 cm;*
- b. ter plaatse van het werkingsgebied 'waardering hoog' werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 250 m²;*
- c. ter plaatse van het werkingsgebied 'waardering middelhoog' werkzaamheden niet dieper dan 100 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 500 m², en*
- d. ter plaatse van het werkingsgebied 'waardering laag' werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 1.000 m²;*
- e. ter plaatse van het werkingsgebied 'diepgedolven gebieden' werkzaamheden niet dieper dan 80 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 1.000 m²;*
- f. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;*
- g. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn als het plan van kracht is of reeds zijn toegestaan bij vergunning.*

De oppervlakte bedraagt minder dan 1000m²



Duurzame bloementuin artikel 3.1

HOOFDSTUK 3 FUNCTIES

Afdeling 3.1 Duurzame bloementuin

§ 3.1.1 Doel

Artikel 3.1 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Duurzame bloementuin'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Emissieloze en residuvrije (bollen)teelt;*
- b. Duurzaam bodemgebruik;*
- c. Landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder cultuurhistorisch waardevolle elementen, openheid, structuren en watergangen;*
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem;*
- e. Verhoging van de karakteristieke natuurwaarde;*
- f. Kleinschalige toeristische activiteiten, passend bij de bollenteelt;*
- g. Energiebesparing;*
- h. Biodiversiteit;*
- i. Opwekking van duurzame energie;*
- j. Schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven;*
- k. Klimaatadaptatie;*
- l. Ruimte bieden aan nieuwe greenportwoningen, mits het bijdraagt aan de herstructurering en bestaande bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheid worden beperkt;*
- m. Behoud van bestaande legale functies;*
- n. Functies passend bij de bestaande verkeersstructuur;*
- o. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.*

§ 3.1.3 Beoordelingsregels

Artikel 3.3 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien:

de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.1

Levendige linten artikel 3.4

HOOFDSTUK 3 FUNCTIES

Afdeling 3.4 Levendige linten

§ 3.4.1 Doel

Artikel 3.10 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Levendige linten'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Levendigheid onder andere door functionele diversiteit;*
- b. Versterking van de karakteristiek en de kwaliteit van het betreffende (type) lint;*
- c. Verhoging van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde;*
- d. Een goed woon- en leefklimaat;*
- e. Energiebesparing;*



- f. Opwekking van duurzame energie;*
- g. Klimaatadaptatie;*
- h. Behoud huidige vormen van gebruik;*
- i. Functies passend bij de bestaande verkeersstructuur, en*
- j. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie;*
- k. Wonen.*

§ 3.4.2 Algemene regels

Artikel 3.11 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Binnen deze functie zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegelaten en nevenverkoop tot 100m² bij een tuincentrum.

§ 3.4.3 Beoordelingsregels

Artikel 3.12 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.10.

beheersverordening 'De Polders'

Artikel 3 Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.9 onder b;*
- e. behoud, versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:*
 - 1. bollenvelden;*
 - 2. openheid;*
 - 3. kenmerkende landschapstructuur;*
 - 4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;*
- f. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;*
- g. waterpartijen en bermen;*
- h. teeltondersteunende voorzieningen bij bollenteeltbedrijven;*
- alsmede voor:*
- i. het wonen ter plaatste van de aanduiding 'plattelandswoning';*

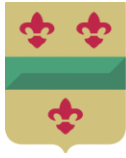
Het betreft geen bollenteeltbedrijf.

Er is geen aanduiding 'plattelandswoning'

Artikel 17 Waterstaat - waterkering

17.1 De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor (de bescherming van) waterkeringen, watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden.

17.2 Op de in artikel 17 lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten



dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

De woning staat niet ten dienste van de waterkering, is een gebouw en is hoger dan 3m.

bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'

Volgens de parkeernorm is in het buitengebied 2,2 parkeerplaats noodzakelijk.

Beoordeling: Er zijn 3 parkeerplaatsen en een garage ingetekend in het bouwplan.

Deze driedubbele oprit met garage geldt volgens de parkeernota als 2,6 parkeerplaats.

Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan.

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. 7-3-2022, mits aan de in het advies genoemde opmerkingen wordt voldaan. Daarom worden voorschriften aan deze vergunning verbonden over de te gebruiken kleuren en materialen.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan, omdat ook de activiteit afwijken bestemmingsplan wordt verleend, de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

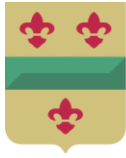
De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Hillegom
- Bestemmingsplan 'De Polders'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'
- Bestemmingsplan 'omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij'
- Welstandsnota Hillegom

gebruiksoppervlakte: 157 m²

bruto vloeroppervlakte: 210.8 m²

bruto inhoud: 676.4 m³



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

1. De in de ruimtelijke onderbouwing genoemde maatregelen moeten worden uitgevoerd.
2. Er moet een volblad of wintergroene haag met een minimale hoogte van 1,5m aan de oost- en zuidzijde van het projectgebied aangeplant worden.

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.

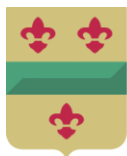
Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

Op het moment van indienen van de aanvraag was op de locatie van de activiteiten de beheersverordening 'De Polders' van kracht. Daarin heeft de locatie de bestemmingen Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2 en Waterstaat - waterkering. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Het plan is in strijd met artikel 3 en artikel 17 van de voorschriften van de beheersverordening 'De Polders', omdat de woning geen bollenteeltbedrijf is en de woning niet ten dienste staat van de waterkering, een gebouw is en hoger is dan 3m.

De beheersverordening geeft geen mogelijkheid om van deze regels af te wijken ten behoeve van dit bouwplan. Het bouwplan is ook geen activiteit als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 4. Daarom is de aanvraag behandeld met de



uitgebreide procedure volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Op 2 november 2021 is het bestemmingsplan 'omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij' in werking getreden. De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij' en heeft de bestemmingen Omgevingsplangrens, Herstructurering, Bouwvlak, Niet openbaar, Bouwen, Evenementen, Duurzame bloementuin, Levendige linten, Erfgoed licht, Waterstaat en Waardering laag.

Het bestemmingsplan 'omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij' schrijft in artikel 2.4 en 2.16 voor dat voor de aangevraagde activiteiten een omgevingsvergunning is vereist. Een omgevingsvergunning is mogelijk volgens artikel 2.5 en 2.17.

In de Crisis en herstelwet is onder artikel 7c, veertiende lid het volgende opgenomen:

14 In aanvulling op artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij het bestemmingsplan worden bepaald dat het met het oog op de regels bedoeld in het eerste lid verboden is zonder omgevingsvergunning, gronden of bouwwerken te gebruiken voor een daarbij aangegeven activiteit, als de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan. Voor toepassing van deze bepaling in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt deze vergunning aangemerkt als een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van die wet. De vergunning wordt verleend als wordt voldaan aan de daartoe in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning worden verleend zoals bedoeld in het 'omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij'.

Motivering omgevingsvergunning omgevingsplan

Inleiding

Op 30 oktober 2021 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het realiseren van een nieuwbouwwoning met een vrijstaande schuur ten noorden van Bethlehemlaan 22 in Hillegom. Het gaat om een zogenaamde Ruimte-voor-Ruimtewoning.

Op 22 september 2015 hebben we een principe verzoek voor deze ontwikkeling ontvangen. Hiervoor is op 18 februari 2016 door college van burgemeester en wethouders van Hillegom in principe mee ingestemd.

Conclusie

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

Beoordeling

rijksbeleid

De aanvraag raakt geen rijksbelang.



provinciaal beleid

Omdat in de Verordening van de provincie Zuid-Holland na 2013 geen specifieke regels meer voor Ruimte voor Ruimte woningen zijn opgenomen is op 30 september 2014 het Afsprakenkader Vitale Greenport Duin- en Bollenstreek ondertekend. Hierin zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het Ruimte-voor Ruimte verzoek aan moet voldoen.

Hierbij de betreffende tekst uit het Afsprakenkader:

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren kunnen de volgende ontwikkelingen mogelijk maken: Ruimte-voor-Ruimtewoningen. In het geval van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt is de bouw mogelijk van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of op een andere passende locatie. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- I. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;*
- II. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen, mag één compensatiewoning worden gebouwd;*
- III. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;*
- IV. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;*
- V. de kassen zijn gelegen buiten de gebieden voor glastuinbouw.*

gemeentelijk beleid

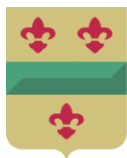
De gemeenteraad van Hillegom heeft in februari 2018 een Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 15 juli 2021 geactualiseerd vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Hillegom de ambities en koersen voor de toekomst neergelegd. In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen 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. De Bethlehemlaan valt onder 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

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.

De ontwikkeling ligt ook in een mogelijke uitbreiding van de Hollandse weides.

Conclusie

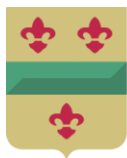
In het Afsprakenkader Vitale zijn Ruimte-voor-Ruimtetoningen alleen toegestaan als deze in grote lijnen vergelijkbaar zijn met GOM-woningen. Zij zijn beide vrijstaand en bevinden zich in het buitengebied en zijn alleen mogelijk in bebouwingslinten. Op de locatie Bethlehemlaan 22 wordt de 'verrommeling' door sloop van 1946m² aan kassen en 559m² aan bedrijfsgebouwen opgeruimd. De ontbrekende 259m² aan kassen die nodig zijn om één Ruimte-voor-Ruimte woning te mogen bouwen, wordt aangekocht van de locatie Schippersvaartweg 26 te Noordwijkerhout.

Deze duurzame Ruimte-voor Ruimtetoning komt in de 1e lijn naast Bethlehemlaan 22.

In de vastgestelde Omgevingsvisie Actualisatie 2021 is opgenomen, dat we uiterst terughoudend zijn met het realiseren van greenportwoningen in de lintbebouwing, zodat de openheid van het landschap zoveel mogelijk wordt behouden en met in achtneming van de uitgangspunten die voor de verschillende linten gelden.

Het college heeft echter op 18 februari 2016 in principe ingestemd met een ruimte voor ruimtetoning, waarbij de kassen en de bedrijfsgebouwen worden geamoveerd.

Dit betekent, dat er vooraf geen 'oordeel' van de gemeenteraad benodigd is, zoals opgenomen in het Omgevingsplan Buitengebied en Zanderij, vastgesteld op 15 juli 2021 en in werking getreden op 2 november 2021. Hiermee ontstaat er meer openheid en een verbetering van het landschap, dat bijdraagt aan de koers van de Omgevingsvisie.



Beheersverordening

Op het moment dat wij de aanvraag ontvingen gold voor de locatie de beheersverordening De Polders en heeft de locatie de bestemming Agrarisch bollenteelt-bollenzone 2.

Een burgerwoning is in deze bestemming niet toegestaan.

Het plan past noch binnen de bestaande legale gebruiksactiviteiten zoals genoemd in artikel 2.11, onder a noch binnen de gebruiksactiviteiten zoals opgenomen in artikel 2.11, onder d van het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij. Een deel van de bouwactiviteiten passen niet binnen artikel 2.16. Hierbij is de beheersverordening De Polders het toetsingskader.

Gelet daarop is gekeken naar een toetsing op grond van de artikelen 2.11, onder e en f en artikel 2.17 onder a en d.

Het gaat om de functie Duurzame Bloementuin zoals opgenomen in artikel 3.1 en de functie Levendige linten zoals opgenomen in artikel 3.4. Dit betreft een open normering waarbij een toetsing plaatsvindt naar hetgeen is opgenomen in de Omgevingsvisie. Gelet op bovenstaande afweging van onder andere de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom 2021 is het plan hiermee voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing en past het binnen het toetsingskader van het omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij.

Woonprogramma

Het betreft 1 vrijstaande Ruimte-voor-ruimte woning. Het Woonprogramma is hier verder niet op van toepassing.

Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Er zijn afgerond 3 parkeerplaatsen nodig op het eigenterrein.

Verkeersveiligheid

Er zijn geen gevolgen voor de verkeersveiligheid te verwachten.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

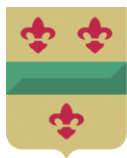
Er is voor het plan geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Bedrijven

Om de op drift geraakte gewasbeschermingsmiddelen te verminderen moet er een volblad of wintergroene haag met een minimale hoogte van 1,5m aan de oost- en zuidzijde van het projectgebied aangeplant worden. Het is wenselijk om aan de westzijde van de woning een wintergroene haag van 1m te plaatsen, gezien de ligging van de bollenvelden. Hieraan voldaan te hebben, kan er worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Bodem

Er is een bodemonderzoek volgens NEN5740 uitgevoerd, hieruit blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.



duurzaamheid

Door het opruimen van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt een grote bijdrage geleverd aan de fysieke duurzaamheid, omdat de openheid van het landschap hiermee verbeterd wordt.

De woning voldoet aan de sinds 1 januari 2021 landelijk geldende BENG-normering. Het gebruik van natuurvriendelijke en duurzame materialen wordt daarbij aanbevolen. De gemeente Hillegom maakt ook gebruik van de streefwaarden GPR-normering uit de omgevingsvisie Hillegom waar het plan aan moet voldoen.

ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Er is een quickscan Wnb opgesteld. In de quickscan zijn o.a. zorgplichtmaatregelen opgenomen die getroffen moeten worden om te voorkomen dat de rugstreeppad het plangebied koloniseert. Deze maatregelen zijn getroffen en daarom is het niet te verwachten dat er zich rugstreeppadden in het plangebied bevinden.

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8;
- Gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8;
- Toekomstwaarde minimaal een 7 (of bij keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren).

externe veiligheid

Er zijn geen relevante risicobronnen in de omgeving.

geluid

De Bethlehemlaan is een doodlopende weg en het aantal verkeersbewegingen zal gering zijn ter plaatse van de woning. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden zal worden.

Lucht

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Archeologie

Het gebied heeft op de archeologische beleidskaart voornamelijk in de zone lage verwachting een klein deel valt in hoge verwachting. Het plan is echter van een dermate klein oppervlak dat het niet valt binnen de grenzen waarvoor archeologisch onderzoek nodig is.

stedenbouwkundig advies

De Ruimte-voor-Ruimtewoning wordt gebouwd in de eerste lijn. De voorgevel bevindt zich op 11m afstand van de Bethlehemlaan en heeft een goothoogte van 2,865m en een nok van 7,805m. De schuur is terug liggend gesitueerd. Hiermee past zij in het beeld van de Bethlehemlaan.



advies landschapsdeskundige

De woning moet zoals alle bebouwing in het buitengebied landschappelijk worden ingepast, passend bij het karakteristieke Tuinderslint. Bij de onder 'Bedrijven' genoemde hagen wordt streekeigen beplanting bedoeld. Denk hierbij aan een beukenhaag.

advies agrarisch deskundige

Dit is niet van toepassing.

advies hoogheemraadschap

De nieuwe woning is buiten het profiel van vrije ruimte van de aanwezige waterkering gepland, maar wel deels binnen de beschermingszone. De realisatie van de woning zal niet leiden tot gevaar in stabiliteit van de waterkering. De woning wordt op een afstand van 11 m van de weg gesitueerd. Er is door de initiatiefnemer op basis van de Keur een watervergunning aangevraagd.

Communicatie

U heeft overleg gevoerd met omwonenden, welke positief hebben gereageerd op uw plan.

planschade

Er is een anterieure overeenkomst met daarin een planschadeovereenkomst gesloten. Het is op voorhand niet uitgesloten dat door het verlenen van de vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Het verlenen van medewerking aan het plan moet dus afhankelijk worden gesteld van het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer van 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

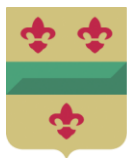
Voor het gebied waarin de aanvraag is gelegen, is geen exploitatieplan vastgesteld.

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:

- omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij
- Omgevingsvisie Hillegom 15 juli 2021
- Afsprakenkader Vitale Greenport Duin- en Bollenstreek
- Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland vastgesteld op 30 januari 2013
- beheersverordening De Polders
- Nota parkeerbeleid Hillegom
- archeologische beleidskaart



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:

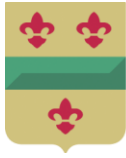
- * De **start** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl;
- * De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl.

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.

8. TOETS BOUWBESLUIT

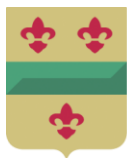
De door u aangeleverde gegevens zijn onder meer getoetst aan het Bouwbesluit. Hoewel wij dit nauwgezet doen kan het voorkomen dat we iets over het hoofd gezien hebben. Als dit het geval is zal het bouwwerk uiteindelijk toch moeten voldoen aan het Bouwbesluit, zelfs al staat op de tekening iets anders.

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.