



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 20 maart 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van bestaand schoolgebouw tot zelfstandig kamerverhuur (studio`s) op de locatie Henri Dunantplein 2 t/m 4H in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8734. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-20-120101.

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 (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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: 4 mei 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 4 mei 2021 voor het project het verbouwen van bestaand schoolgebouw tot zelfstandig kamerverhuur (studio's) op de locatie Henri Dunantplein 2 t/m 4H in Hillegom.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Proceduureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	6
1. Voorschriften.....	6
2. Nadere aanwijzingen	7
3. Inhoudelijke beoordeling.....	8
4. Toetsingsdocumenten.....	9
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....	10
1. Voorschriften.....	10
2. Inhoudelijke beoordeling.....	10
3. Toetsingsdocumenten.....	15

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 20-03-2020
003_Bestaand 1904BA01_Aanvullingen_2020-09-11_pdf	datum: ontv: 11-09-2020
003_Nieuw1904BA02_Aanvullingen_2020-09-11_pdf	datum: ontv: 11-09-2020
003_fundering 20067_VO_20200319_pdf	datum: ontv: 20-03-2020
004_foto's	datum: ontv: 20-03-2020
004_Flora_Fauna_Henri_Dunantplein_2_pdf	datum: ontv: 08-05-2020
004_Onderbouwing oplossing neggekant	datum: ontv: 09-07-2020
004_Asbest Rapportage_19_0157_versie_02_pdf	datum: ontv: 22-10-2020
004_AKOZ_VL_Henri_Dunantplein_2_Hillegom_pdf	datum: ontv: 07-01-2021
004_AERIUS_bijlage_1_Realisatiefase_pdf	datum: ontv: 11-01-2021
004_AERIUS_bijlage_2_Gebruiksfase_pdf	datum: ontv: 26-10-2020
004_GRO_Henri_Dunantplein_2_pdf	datum: ontv: 11-03-2021
004_Hillegom_Stikstofdepositie_versie_1_pdf	datum: ontv: 11-01-2021



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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 9 april 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 43 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 mei 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 28 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 17 maart 2021 tot en met 26 april 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 (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 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-20-120101**. 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 worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
5. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd
6. 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).



7. De warmteweerstand van de buitenwanden moet tenminste 4,7 m²K/W bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste 6,3 m²K/W bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste 3,7 m²K/W bedragen.
8. De toe te passen materialen en kleuren moeten overeenkomstig het bestaande werk zijn.

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 aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van te voren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - c. het plaatsen van staalconstructies;
 - d. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - e. De gereedmelding van de werkzaamheden.Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door een medewerker van bouw- en woningtoezicht van de gemeente (voor zover van toepassing) 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. 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.
8. Wij adviseren 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.

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 'Centrum' en heeft de bestemmingen Centrum - Uit te werken en Waarde - Archeologie - 1.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Beoordelingen:

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. 13-07-2020.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan (indien 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 ‘Centrum’
- Welstandsnota Hillegom

bouwkosten: € 700.000,00 (excl. btw)



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

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

Geen.

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

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

Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum' en heeft de bestemmingen Centrum - Uit te werken en Waarde - Archeologie - 1.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Inleiding

Verzocht wordt om het gebruik van het gebouw van kunstenaarscollectief De School te veranderen naar wonen in de vorm van 18 kleine appartementen.

Rijksbeleid

Het plan is van dien aard en omvang, dat er geen rijksbelangen in het geding zijn. Wel zou uit milieukundig advies moeten blijken dat de eventuele toename van stikstofdepositie geen effect heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.



provinciaal beleid

Het gaat om toevoeging van een woonfunctie binnen de dorpskern. Zolang het betreffende woningbouwprogramma overeenstemt met het lokale (met de provincie afgestemde) woonbeleid, zijn er geen provinciale belangen in het geding.

gemeentelijk beleid

De geldende bestemming is een uit te werken centrumbestemming. Hierin geldt een bouwverbod, zolang niet wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de uitwerkingsverplichting in de bestemming. Op dit moment kan nog niet worden voldaan aan de geldende voorwaarden. Er wordt met andere woorden nog niet voldaan aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het bestemmingsplan Centrum.

Wel is het vanuit ruimtelijk oogpunt voorstelbaar om ter plaatse woningen te realiseren. Het toetsingskader hiervoor is hieronder beschreven.

Omgevingsvisie Hillegom

De Omgevingsvisie Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland is vastgesteld op 18 februari 2018 en geactualiseerd vastgesteld op 17 oktober 2019.

Op de kaart behorende bij de Omgevingsvisie Hillegom is de locatie gelegen in het deelgebied Historisch hart. In de koers van Historisch hart is het volgende opgenomen. Daarachter wordt aangegeven in hoeverre het initiatief hierbij aansluit.

- Verbeteren van de samenhang en bereikbaarheid van het centrum;
- Cultuurhistorie beter zichtbaar en herkenbaar maken
- Toevoegen van nieuwe toeristisch-/ recreatief-/ economische functies;
- Toevoegen van nieuwe functies in de aanloopstraten.

Belangrijke aspecten zijn: cultuurhistorie, sociale cohesie, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Daarnaast zijn er in de Omgevingsvisie doelstellingen opgenomen Energieneutraal in 2030 en Klimaatneutraal in 2050 en is voor initiatieven een afwegingskader opgenomen en een kader voor nieuwbouwwoningen met streefwaardes GPR Gebouw.

Alle initiatieven moeten een bijdrage leveren aan de doelstellingen en koers van de vastgestelde Omgevingsvisie Hillegom om een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren.

Het plangebied het Henri Dunantplein 2 is gelegen in het gebiedsprofiel 'Historisch Hart'. Het historische hart wordt in het oosten begrensd door het historische lint van de Hoofdstraat en in het westen door de Van Den Endelaan (N208). Het plangebied is gelegen aan de westelijke grens van het historische hart. Het historische karakter van het gebied maakt het tot een aantrekkelijk woon-, werk-, winkel- en horecagebied. Het pand aan het Henri Dunantplein is een van de karakteristieke beeldbepalende panden uit een historisch oogpunt. De transformatie zorgt ervoor dat de historische waarden weer beter zichtbaar zijn. Onderhavige ontwikkeling zet naast het behouden



van historische waarden van het pand in op het opwekken en het besparen van duurzame energie. Door de ligging van het plangebied op het grensvlak 'Historisch Hart' en 'Historisch Wonen', is ook het gebiedsprofiel 'Heerlijk Wonen' van belang. De vraag naar nieuwe woningen is groot in Hillegom. In het bestaande dorpsgebied zijn voldoende (potentiële) woningbouwlocaties beschikbaar. Toch is belangrijk dat 'inbreiding' niet ten koste gaat van leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Hillegom. Transformatie naar woningen in een bestaand pand gaat dit tegen. Hillegom is voor iedereen en woongebieden moeten alle inkomensgroepen bedienen. Kamerverhuur draagt bij aan een passend woningaanbod voor alle doelgroepen.

Het realiseren van woningen ter plaatse past binnen de Omgevingsvisie Hillegom, mits het plan een bijdrage levert aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie, de koers van het historisch hart in het bijzonder en bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving. Onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan de doelstellingen van de gemeente en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals verwoord in de geldende omgevingsvisie.

wonen/woonvisie

Vanuit het perspectief van woonbeleid en op grond van de tekeningen gaat het om het toevoegen van 18 kleine appartementen. Dat betekent dat minimaal 5 appartementen in de sociale huur moeten worden verhuurd ofwel moeten aansluiten bij het woningwaarderingstelsel. In de aanvraag is aangegeven dat 8 appartementen worden aangeboden in de prijscategorie voor een prijs conform het woningwaarderingstelsel. Met een anterieure overeenkomst is daarnaast juridisch geborgd dat er voldoende appartementen worden verhuurd conform het woningwaarderingstelsel. Los van de verhuurprijs, is de toevoeging van 18 kleine appartementen vanuit woonbeleid ook een wenselijke ontwikkeling, gezien de doelgroep en de ligging nabij het station. Het vormt daarom een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad. Daarmee wordt ook voldaan aan het woonbeleid.

Parkeren/verkeer

Zie separaat advies. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

Nee.

bedrijven

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering is voldoende onderbouwd. Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft dit onderdeel.

bodem

Het onderdeel bodem is geen belemmering voor het plan.

asbest

Het gebouw is van vóór 1994 en als er ten behoeve van de interne verbouwing sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd, dan is de inventarisatieplicht van toepassing. Voorafgaand aan de verbouwing moet daarom een asbestinventarisatierapport worden opgesteld. Dit rapport is opgesteld en zowel dit rapport als de benodigde sloopmelding zijn akkoord. De asbesthoudende materialen moeten voorafgaand aan de verbouwing



worden verwijderd.

duurzaamheid

De gewenste ontwikkeling betreft een ontwikkeling in een al bestaand gebouw. Er is daarom sprake van circulair bouwen. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan fysieke duurzaamheid, nu er circulair wordt gebouwd om schaarste van grondstoffen en uitputten van de aarde te voorkomen. Tevens wordt het gebouw ontkoppeld van gas en wordt met de gewenste ontwikkeling het gebouw compleet gasloos gemaakt. Er zal gebruik worden gemaakt van warmtepompen en tevens zullen er zonnepanelen worden geplaatst. Hierdoor worden maatregelen getroffen om een verdere CO₂-uitstoot tegen te gaan.

ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

In de ruimtelijke onderbouwing is het onderdeel Flora en Fauna voldoende onderbouwd en is de AERIUS-berekening akkoord.

De zorgplicht van de Wnb is van toepassing. Aan de omgevingsvergunning kan het volgende worden toegevoegd.

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dieren die zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen, worden onder begeleiding van een ecooloog in veiligheid gebracht en buiten het werkgebied uitgezet.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur 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.

externe veiligheid

Het onderdeel externe veiligheid is in de ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd. Er zijn geen belemmeringen op het onderdeel externe veiligheid.

geluid

Het plan ligt in de geluidszone van de N208. Er is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting ten gevolge van de N208 en van de andere wegen in de omgeving van het plangebied. Hieruit is gebleken dat het nodig is om een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) vast te stellen. Het plan is hierop beoordeeld en conform beleid kan een hogere waarde vastgesteld worden. Het besluit (genomen op 30 april 2021) hiervoor kan tegelijkertijd met het besluit voor de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

lucht

Het plan heeft betrekking op de realisatie van maximaal 18 appartementen in het bestaande pand aan het Henri Dunantplein in Hillegom. Dit betreft een NIBM-project, dat zonder verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen kan worden uitgevoerd.



In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of op deze locatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is het geval, want de concentratie stikstofdioxide en fijnstof ligt op deze locatie ruim onder de grenswaarden. Er is daarom geen belemmering voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit. Dit kan op de hiervoor beschreven wijze worden gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing.

Het plan voldoet daarmee aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Er zijn geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

archeologie

De grond wordt niet geroerd. Daarom is er geen archeologisch onderzoek vereist.

stedenbouwkundig advies

Het gaat om hergebruik van een bestaand gebouw. Qua gebruik past een woonfunctie binnen de bestaande stedenbouwkundige situatie. Het plan is daarom stedenbouwkundig passend.

advies landschapsdeskundige

n.v.t.

advies agrarisch deskundige

n.v.t.

advies hoogheemraadschap

Er vindt geen extra verharding plaats en er verandert niets aan een bestaande watergang/-voorziening. Compensatie is daarom niet aan de orde.

planschade

Planschadeovereenkomst noodzakelijk? Ja.

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. Het planschadeverhaal is vastgelegd in de reeds gesloten anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en gemeente.

Conclusie

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.

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:

- Bestemmingsplan 'Centrum'



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, 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.