



## OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 31 maart 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 appartementen op de locatie (achter Hoofdstraat 47 en 47A) Floraplein 8 t/m 18 in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie B, nummer 4759. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-22-243288.

### 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.

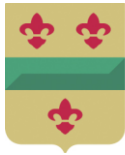
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- 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: 18 juni 2024

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Ingrid Roelofs  
medewerkster 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**

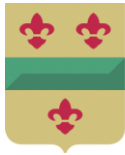
Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van een beroepschrift een verzoek 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 18 juni 2024 voor het bouwen van 6 appartementen op de locatie (achter Hoofdstraat 47 en 47A) Floraplein 8 t/m 18 in Hillegom

|                                                                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| OMGEVINGSVERGUNNING.....                                                                                                                                                                        | 1  |
| Besluit.....                                                                                                                                                                                    | 1  |
| Inhoudsopgave .....                                                                                                                                                                             | 3  |
| Proceduureel .....                                                                                                                                                                              | 5  |
| Het (ver)bouwen van een bouwwerk .....                                                                                                                                                          | 6  |
| 1. Voorschriften.....                                                                                                                                                                           | 6  |
| 2. Nadere aanwijzingen .....                                                                                                                                                                    | 8  |
| 3. Inhoudelijke beoordeling.....                                                                                                                                                                | 9  |
| 4. Toetsingsdocumenten.....                                                                                                                                                                     | 11 |
| Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit..... | 12 |
| 1. Voorschriften.....                                                                                                                                                                           | 12 |
| 2. Inhoudelijke beoordeling.....                                                                                                                                                                | 12 |
| 3. Toetsingsdocumenten.....                                                                                                                                                                     | 16 |

### Overige bijgevoegde documenten

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

|                                                                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 001_aanvraagformulier                                             | datum: ontv: 31-03-2022 |
| 003 tekening bestaand gevels en plattegronden 2127_B01_20230322   | datum: ontv: 23-03-2023 |
| 003 situatietekening bestaand 2127_B07_20230322_pdf               | datum: ontv: 23-03-2023 |
| 003 buitenruimte situatie nieuw                                   | datum: ontv: 15-08-2023 |
| 003 nieuwe gevels en plattegronden                                | datum: ontv: 15-08-2023 |
| 003 plattegronden en verblijfsgebieden en luchtverversing         | datum: ontv: 15-08-2023 |
| 004_toelichting en aanpassingen                                   | datum: ontv: 31-03-2022 |
| 004_controle ventilatieafstand tussen toe- en afvoer              | datum: ontv: 31-03-2022 |
| 004 constructie raat_47_-_Hillegom_-_v1_-_d_-_220711_pdf          | datum: ontv: 11-07-2022 |
| 004 MPG 2022-05-06-13-49-MPG-Hillegom_pdf                         | datum: ontv: 11-07-2022 |
| 004 toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def_pdf                  | datum: ontv: 11-07-2022 |
| 004 digitale watertoets check_Digitale_watertoets_in_Hillegom_pdf | datum: ontv: 29-09-2022 |
| 004 veiligheids en gezondheidsplan VenGplan_8-8-2022_pdf          | datum: ontv: 29-09-2022 |
| 004 ventilatie berekening_Hoofdstraat47-47A-20230322_pdf          | datum: ontv: 23-03-2023 |
| 004 bodemonderoek A3071-06_PDI_rap1_def_pdf                       | datum: ontv: 29-09-2022 |
| 004_Daglicht_berekening_Hoofdstraat47-47A-20230814                | datum: ontv: 15-08-2023 |
| 004 quickscan ecologie                                            | datum: ontv: 17-10-2023 |
| 004 Ruimtelijke_onderbouwing                                      | datum: ontv: 31-05-2024 |



|                                                                      |                         |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 004 Aeriusrapport Hoofdstraat 47-47A Hillegom (DEF-aangepast)        | datum: ontv: 04-12-2023 |
| 004 Bijlage 1 - AERIUS_projectberekening_20231204133215_Situatie1    | datum: ontv: 04-12-2023 |
| 004 Bijlage 2 - AERIUS_projectberekening_20231204134401_Situatie2    | datum: ontv: 04-12-2023 |
| 004 Bijlage 3 - AERIUS_20231204133137_0_Situatie1Aanlegfase          | datum: ontv: 04-12-2023 |
| 004 Bijlage 4 - AERIUS_20231204134328_0_Situatie2Gebruikersfase      | datum: ontv: 04-12-2023 |
| 004 Bijlage 5 - Exceloverzicht verkeersbewegingen mobiele werktuigen | datum: ontv: 04-12-2023 |
| 004 23110214-Iu akoestisch onderzoek                                 | datum: ontv: 12-12-2023 |
| 005 bouwveiligheidsplan_hoofdstraat_Hillegom_4-11-2022_pdf           | datum: ontv: 07-11-2022 |
| 006 Adviesrapport VRHM                                               | datum: ontv: 10-10-2022 |
| 006 advies ODWH                                                      | datum: ontv: 14-12-2022 |
| 006 advies ODWH 20230914 2023-010392 RO advies Hoofdstraat           | datum: ontv: 14-09-2023 |
| 006 advies ODWH 2023-013596                                          | datum: ontv: 24-11-2023 |
| 006 advies ODWH Aeries                                               | datum: ontv: 01-12-2023 |
| 006 advies ODWH aeries akkoord                                       | datum: ontv: 08-12-2023 |
| 006 advies odwh geluid akkoord                                       | datum: ontv: 20-12-2023 |

### **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. Op 5 april 2022 is om aanvullende gegevens gevraagd. Deze zijn op 11 juli 2022 ontvangen. Daarom is de termijn met 42 dagen opgeschort. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### **Belanghebbende**

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

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

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

### **Bevoegd gezag**

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

### **Procedure**

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

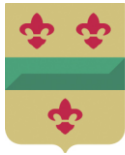
### **Advies**

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 7 februari 2024 tot en met 19 maart 2024 heeft een ontwerp van 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.



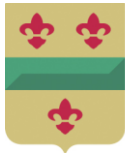
## Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(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. Bouwveiligheid: Een bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) inclusief een inrichting van de bouwplaats dient ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente.
  - g. Bouwveiligheid: Het bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) dient aangevuld te worden met de toe te passen methode voor het aanbrengen van de funderingspalen en, indien geen trillingsvrije methode wordt gekozen, de maatregelen die worden genomen om trillingen zo veel mogelijk te beperken, te meten en te monitoren.
  - h. Bouwveiligheid: Indien er een funderingsmethode wordt gekozen waarbij trillingen kunnen ontstaan dient uiterlijk 3 weken voor de start van de betreffende funderingswerkzaamheden een trillingsprognose/trillingspredictie te worden ingediend waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de eisen voor trillingshinder en de kans op schade aan belendende bebouwing kleiner is dan 1%.

Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar [bwt@hltsamen.nl](mailto:bwt@hltsamen.nl) onder vermelding van nummer **Z-22-243288**. 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 m<sup>2</sup>K/W bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste 6,3 m<sup>2</sup>K/W bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste 3,7 m<sup>2</sup>K/W bedragen.
8. Van de toe te passen gevelmaterialen en kleuren moeten monsters ter goedkeuring worden overgelegd aan de welstandscommissie.
9. Na afloop van de sloop van het bestaande bouwwerk en het afvoeren van de sloopmaterialen dient een milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740 te worden uitgevoerd en indien uit dat onderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, een nader onderzoek volgens NTA5755. Het rapport van dat onderzoek/de onderzoeken dient/dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente. Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem nog niet geschikt is voor het beoogde doel dient er een saneringsplan ter beoordeling te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. In dat geval mag niet met de bouwwerkzaamheden worden begonnen voordat het evaluatierapport van de sanering waaruit blijkt dat de bodem, na de sanering, wel geschikt is voor het beoogde doel door of namens het bevoegd gezag Wet bodembescherming is goedgekeurd.
10. De aanpassing van de openbare ruimte door en voor rekening van de initiatiefnemer moet overeenkomstig de eisen van de gemeente Hillegom worden aangelegd (materiaalgebruik overeenkomstig bestaande situatie)
11. Alle woonkamers voorzien van rookmelders volgens de NEN2555
12. Aantonen dat er voldaan wordt aan artikel 2.94b weerstand tegen rookdoorgang: beschermd subbrandcompartiment en NEN 6075 en dit verwerken op de tekeningen.
13. De woningtoegangsdeuren moeten zelfsluitend worden uitgevoerd en voorzien zijn van een vrijloopdranger die gekoppeld is aan de rookmelder van de betreffende woning
14. Broedende vogels vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.



15. Er dient in verband met de duurzaamheid een sedum dak en verhoogde plantenvakken aangelegd te worden

## **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.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
  - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
  - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.
6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen.
8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. 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.
10. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
11. Het voornemen om meer dan 50 m<sup>3</sup> grond af te graven en/of meer dan 1.000 m<sup>3</sup> grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.



12. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op [www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/](http://www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/).
13. Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m<sup>3</sup>) dient een melding te worden gedaan via [www.meldpuntbodempkwaliteit.nl/](http://www.meldpuntbodempkwaliteit.nl/)
14. Het is verplicht om op elke verdieping in de verkeersruimte een optische rookmelder volgens de NEN 2555 te plaatsen.

### **3. Inhoudelijke beoordeling**

#### Toetsingsgronden

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

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

#### Overwegingen

##### *a. Bouwbesluit*

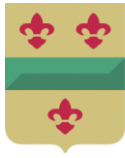
De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is gebleken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

##### *b. Bouwverordening*

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

##### *c. Bestemmingsplan*

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.



De locatie van de activiteiten is gelegen in het Parapluplan Parkeren en Parapluplan Wonen. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in overeenstemming.  
De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum' en heeft de bestemmingen Centrum - 2, Leiding - Riool en Waarde - Archeologie - 1.

De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met het artikel Centrum-2 omdat het aantal woningen toeneemt, omdat er niet gebouwd wordt in de voorgevelbouwgrens en omdat de breedte van de dakkapellen meer is dan 50% van de breedte van het dakvlak.

Beoordelingen:

Artikel 6 Centrum - 2

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; *passend*
- b. het bouwvlak mag voor 100 % worden bebouwd; *passend*
- c. de voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelbouwgrens worden gebouwd, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'; *strijdig*
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven; *passend*
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven; *passend*.
- f. de breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw bedraagt maximaal 50% van de breedte van het dakvlak; *iets meer dan 50%, maar binnenplanse vrijstelling mogelijk met 15%*
- g. het winkelfront van detailhandelsbedrijven en detailhandelverwante bedrijven is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'; *blijft het zelfde*

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en op het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw *fietsenstalling voldoet hieraan*.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van de in lid 6.1 bedoelde gronden geldt dat:

- a. het aantal woningen in een bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het aantal bestaande woningen; *aantal woningen neemt toe*



Waarde - Archeologie - 1 artikel 23

Beoordeling: Niet strijdig. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats. De bestaande fundering wordt gebruikt.

Leiding - Riool artikel 22

Beoordeling: niet strijdig. Er wordt niet gegraven omdat de bestaande fundering wordt gebruikt.

Parapluplan Parkeren.

Beoordeling; Niet strijdig, voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom.

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. 21 augustus 2023.

#### *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**

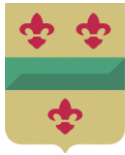
De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Hillegom
- Bestemmingsplan 'Centrum'
- Welstandsnota Hillegom
- Parapluplan Parkeren
- Parapluplan Wonen

gebruiksoppervlakte: 372.9m<sup>2</sup>

bruto vloeroppervlakte: 426.4 m<sup>2</sup> (oude bruto vloeroppervlakte m<sup>2</sup>)

bruto inhoud: 1438 m<sup>3</sup> (oude bruto inhoud m<sup>3</sup>)



## **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 aangevraagde activiteiten zijn in strijd met het artikel Centrum-2 van het bestemmingsplan "Centrum" omdat het aantal woningen toeneemt, omdat er niet gebouwd wordt in de voorgevelbouwgrens en omdat de breedte van de dakkapellen meer is dan 50% van de breedte van het dakvlak.

#### Beoordelingen:

##### Artikel 6 Centrum – 2 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- h. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;  
*passend*
- i. het bouwvlak mag voor 100 % worden bebouwd; *passend*
- j. de voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelbouwgrens worden gebouwd, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'; *strijdig*



- k. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven; *passend*
- l. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven; *passend*.
- m. de breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw bedraagt maximaal 50% van de breedte van het dakvlak; *iets meer dan 50%, maar binnenplanse vrijstelling mogelijk met 15%*
- n. het winkelfront van detailhandelsbedrijven en detailhandelverwante bedrijven is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'; *blijft het zelfde*

#### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van de in lid 6.1 bedoelde gronden geldt dat: het aantal woningen in een bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het aantal bestaande woningen; *aantal woningen neemt toe*

##### 31.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van: a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen, en percentages;

Artikel 31, van de bestemmingsplanvoorschriften van bestemmingsplan Centrum geeft de mogelijkheid af te wijken tot 15% van de maten. Voor de dakkapellen blijft het project binnen deze regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

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

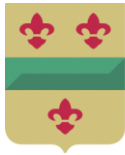
Het project betreft geen geval als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

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

Beoordelingen:

#### **Inleiding**

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de locatie Hoofdstraat 47/47A. Het plan betreft het transformeren van de achterzijde van het winkelpand (de opslag, welke grenst aan het Floraplein) naar een woongebouw met in totaal 6 woningen, verdeeld over 2 verdiepingen. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het maximaal aantal toegestane woningen wordt overschreden. Medewerking is mogelijk middels het toepassen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.



## **Conclusie**

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

## **Beoordeling**

### Rijksbeleid

Er is geen specifiek Rijksbeleid van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

### provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan vindt volledig binnen de kern van Hillegom plaats. Het plan raakt niet aan provinciale belangen.

### gemeentelijk beleid

#### *bestemmingsplan 'Centrum'*

De planlocatie is gelegen in bestemmingsplan 'Centrum' (2014) en heeft de bestemming 'Centrum-2'. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, waaronder woningen, detailhandelsbedrijven, dienstverlening, enz.

Binnen het bouwvlak zijn bouwwerken toegestaan met een maximale goothoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 10m. Het plan voldoet aan de bouwregels; in de nieuwe situatie is sprake van een pand met een goothoogte van ca. 3m en een nokhoogte van ca. 6,9m.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan vanwege het voorgestelde gebruik in de nieuwe situatie. Binnen de Centrum-2 bestemming is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan. Het toevoegen van woningen is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het afwijken van de gebruiksregels, waarmee het bestaande aantal woningen mag worden vergroot. Het nu voorliggende plan kan echter niet voldoen aan de voorwaarden van deze binnenplanse afwijkmogelijkheid. Het is niet mogelijk om het plan te realiseren middels een zgn. kruimelafwijking. Medewerking verlenen aan het plan is daarom alleen mogelijk middels een zgn. uitgebreide omgevingsvergunning procedure. Hiertoe is door de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

#### *Omgevingsvisie Hillegom*

De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'Historisch Hart'. In het Historisch Hart staan doelstellingen centraal ten aanzien van het verbeteren van de samenhang binnen het centrum, het beter zichtbaar maken van cultuurhistorie, het toevoegen van nieuwe toeristisch/recreatieve/economische functies en het toevoegen van nieuwe functies in aanloopstraten. Het plan om een zestal woningen te realiseren levert geen directe bijdrage aan de specifieke doelstellingen voor het Historisch Hart. Het plan kan echter wel een bijdrage leveren aan de algemene doelstellingen uit de omgevingsvisie ten aanzien van het realiseren van een kwalitatief en kwantitatief woningaanbod. Met het toevoegen van een zestal woningen wordt aan deze doelstelling een bijdrage geleverd. Het college is van mening dat het plan daarom voldoende in lijn is met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie.



#### Woonprogramma

Het plan levert een bijdrage aan de doelstellingen uit het woningprogramma. Met het toevoegen van zes woningen wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling om binnen Hillegom een kwalitatief en kwantitatief woningaanbod te realiseren. De woningen, in oppervlakte variërend tussen 59m<sup>2</sup> en 70m<sup>2</sup> vormen een passende toevoeging aan het aanbod van kleine tot middelgrote woningen in het centrum van Hillegom. Omdat het aantal woningen lager is dan 9, is het afwegingskader uit het woonprogramma niet van toepassing.

#### Parkeren

Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid. In de bestaande situatie is sprake van een totale parkeervraag van 17,5 parkeerplaatsen, die geheel zijn opgelost in de openbare ruimte. In de nieuwe situatie is sprake van een totale parkeervraag van 16,0 parkeerplaatsen. Als gevolg van het plan neemt de totale parkeerdruk in de openbare ruimte af. Er wordt daarmee voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

#### Verkeersveiligheid

Het plan heeft geen wijzigingen tot gevolg die van invloed zijn op de verkeersveiligheid.

#### Milieuaspecten

De ruimtelijk onderbouwing en de uitgevoerde milieuonderzoeken zijn ter beoordeling voorgelegd aan de omgevingsdienst West-Holland. Ten behoeve van het plan is een bodemonderzoek, ecologisch onderzoek, akoestisch onderzoek en een stikstofdepositie-onderzoek (AERIUS-berekening) uitgevoerd. De omgevingsdienst is akkoord met de ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde milieuonderzoeken.

#### stedenbouwkundig advies

Vanuit de afdeling stedenbouw is positief geadviseerd op het plan. Ten opzichte van de eerste planversie zijn op basis van het stedenbouwkundig advies wijzigingen doorgevoerd in het plan ten aanzien van de architectuur en de beeldkwaliteit. Ook is een wijziging doorgevoerd in de openbare ruimte, zodat de oriëntatie en entree van de woningen op het Floraplein zijn ingebed in een kwalitatieve openbare ruimte. De benodigde aanpassingen in de openbare ruimte worden geborgd in een nog af te sluiten anterieure overeenkomst. Tevens is voor het plan een positief welstandadvies verkregen.

#### advies hoogheemraadschap

Niet van toepassing. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt geen extra verharding toegevoegd. De belangen van het Hoogheemraadschap zijn niet in het geding.

#### communicatie

Initiatiefnemer heeft over het plan diverse malen contact gehad met aangrenzende burenen/eigenaren en heeft deze communicatie schriftelijk uiteengezet. Het



omgevingsoverleg met de buren heeft ten opzichte van de eerste planvoornemens van de initiatiefnemer geleid tot een gewijzigd plan (in eerdere planversies was sprake van een pand met 3 bouwlagen, dit is gewijzigd naar 2 bouwlagen). Naar de mening van het college heeft de aanvrager in voldoende mate afgestemd met de omgeving.

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](mailto:bwt@hltsamen.nl);
- \* De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar [bwt@hltsamen.nl](mailto:bwt@hltsamen.nl).

### **5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING**

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo een omgevingsvergunning ondermeer intrekken voor zover gedurende drie jaar, dan wel als de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a 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**

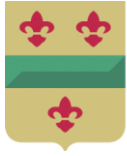
De door u aangeleverde gegevens zijn onder meer getoetst aan het Bouwbesluit. Hoewel wij dit nauwgezet doen kan het voorkomen dat we iets over het hoofd gezien hebben. Als dit het geval is zal het bouwwerk uiteindelijk toch moeten voldoen aan het Bouwbesluit, zelfs al staat op de tekening iets anders.

## **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.