



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 10 mei 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van gebruik naar wonen op de locatie Hoofdstraat 71-75, 2181 EB Hillegom. Kadastraal bekend Gemeente Hillegom, sectie B, perceelnummers 1573, 4168 en 4169. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000129.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.10 tot en met 2.18 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 activiteit:
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Datum: 22 april 2024 nummer: Z2023-00000129

verzonden: 23 april 2024

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Hillegom

Edwin Koek
Vergunningverlener



Mogelijkheden van beroep/voorlopige voorziening

Beroep

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

Voorlopige voorziening

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

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

Inwerkingtreding

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



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 19 april 2024 voor het project het wijzigen van gebruik naar wonen op de locatie Hoofdstraat 71-75, 2181EB Hillegom.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit	1
Procedureel	4
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	6
1. Voorschriften	6
2. Inhoudelijke beoordeling	6
3. Toetsingsdocumenten	7

Overige bijgevoegde documenten

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

Bestandsnaam	Titel document	Datum verz/ontv
7779215_1710929802975_AERIUS_projectberekening_20240312101253_Beoogdesituatie7856RgDhtTLaBrdd	004_1253_Beoogdesituatie7856RgDhtTLaBrdd_pdf	20 maart 2024
7779215_1710929802593_2024-7856_Rapportage_Stikstofberekening.pdf	004_4-7856_Rapportage_Stikstofberekening_pdf	20 maart 2024
7779215_1710929803020_AERIUS_projectberekening_20240312101255_Tijdelijkesituatie78561RoXE4nB2Cyyj	004_Tijdelijkesituatie78561RoXE4nB2Cyyj_pdf	20 maart 2024
7779215_1710930215825_bodemonderzoekssrapport_Hillegom_153617.pdf	004_bodemonderzoekssrapport_Hillegom_153617	20 maart 2024
7779215_1710930250305_FFQS-rapport_153617_Hillegom.pdf	004_FFQS-rapport_153617_Hillegom_pdf	20 maart 2024
7779215_1713366239545_RO_Hoofdstraat_71-75_-_17-04-2024.pdf	004_RO_Hoofdstraat_71-75_-_17-04-2024_pdf	17 april 2024
7779215_1701361117102_P21035_VO_30-11-2023_versie2-0.pdf	003_P21035_VO_30-11-2023_versie2-0_pdf	30 november 2023
001_publiceerbare aanvraag	001_publiceerbare aanvraag	11 mei 2023



Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Belanghebbende

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Procedure

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

Wettelijk advies

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

- De Welstandscommissie

**Ter inzage legging**

Van 24 april 2024 tot en met 4 juni 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 **wel / geen** gebruik gemaakt.

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

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

ONTWERP



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 Enkelbestemming 'Centrum - 1' en de Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd.



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

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

Beoordelingen:

In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure is bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij stemmen in met deze ruimtelijke onderbouwing en hebben deze voor de onderbouwing van deze aanvraag omgevingsvergunning overgenomen.

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

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