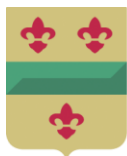


BIJLAGEN BESLUITDOCUMENT

- 1. Omgevingsvergunning Z-21-199780 Leidsestraat 122 Hillegom**
- 2. Getekende verklaring van geen bedenkingen**
- 2a. Raadsvoorstel VVGB**
- 3. Besluit hogere waarde**



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 13 juli 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen van de bollenschuur en het realiseren van 15 appartementen op de locatie Leidsestraat 122 in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie D, nummer 2609. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-21-199780.

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: 21 november 2022

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,



Ton van Noort
medewerker Vergunningen Wabo



Beroep

Mogelijkheid van beroep

Tegen dit besluit kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Let op dat uw beroepschrift binnen 6 weken wordt ingediend, na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

In uw beroepschrift vermeldt u in ieder geval:

- uw naam en adres
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep zich richt
- de naam van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en de datum en kenmerk van het besluit
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening.

Een kopie van het besluit moet u meesturen.

Overigens kunnen ook andere belanghebbenden beroep instellen tegen dit besluit.

Voorlopige voorziening

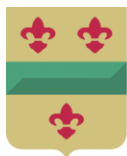
Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van een beroepschrift een verzoek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

U vraagt de voorlopige voorziening aan bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het verzoekschrift voor de voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op deze website voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Wanneer in deze periode bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



Inhoudsopgave

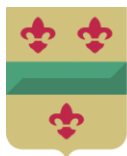
De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 21 november 2022 voor het project het herbestemmen van de bollenschuur en het realiseren van 15 appartementen op de locatie Leidsestraat 122 in Hillegom.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Proceduureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften.....	7
2. Nadere aanwijzingen	8
3. Inhoudelijke beoordeling.....	10
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.....	13

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 13-07-2021
003_1ste_verdvloer_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_20171616ST_17_Dakvloer_REVB_pdf	datum: ontv: 11-01-2022
003_2de_verdvloer_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Beganegrondvloer_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Buitenterrein REV C 2021-12-22	datum; ontv: 22-08-2022
003_Funderingsplan_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Overzicht_bestaand_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Overzicht_nieuw_REVA (alleen tbv welstand en erfgoed)_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Overzicht_nieuw_REVC_pdf	datum: ontv: 11-01-2022
003_Principe_drsn_A-A_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Principe_drsn_B-B_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Principe_drsn_C-C_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Principe_drsn_D-D_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Situatie_bestaand_REVA_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
003_Situatie_nieuw_REVB_pdf	datum: ontv: 11-01-2022
004_Beoordeling_sloophmelding_pdf	datum: ontv: 13-07-2021



004_08_20210522_Presentielijst_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
004_20171616ST_GPR_berekening_REVA_pdf	datum: ontv: 11-01-2022
004_20171616ST_MPG_berekening_REVA_pdf	datum: ontv: 11-01-2022
004_aerius_projektberekening_Bouwfase_pdf	datum: ontv: 08-11-2022
004_Aerius_projektberekening_Gebruiksfase_pdf	datum: ontv: 08-11-2022
004_Aeriusberekening_REVC_pdf	datum: ontv: 08-11-2022
004_Akoestisch_onderzoek_industrielawaai 30-08-2022_pdf	datum: ontv: 30-08-2022
004_Akoestisch_onderzoek_wegverkeer_pdf	datum: ontv: 22-07-2021
004_Asbest_vrijgaverapport_15072016_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
004_Asbestinventarisatie_22012016_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
004_BENG-berekening_V1_pdf	datum: ontv: 11-01-2022
004_Bodemonderzoek_pdf	datum: ontv: 22-07-2021
004_Bezonningsstudie	datum: ontv: 22-08-2022
004_Bouwbesluittoetsing_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
004_Documentatie_warmtepomp_pdf	datum: ontv: 11-01-2022
004_Geluidwering_gevels_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
004_Presentatie_omwonenden_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
004_Quicksan_soortbescherming_pdf	datum: ontv: 22-07-2021
004_Rapportage_Archeologie_pdf	datum: ontv: 22-07-2021
004_Ruimtelijke onderbouwing_Leidsestraat_122_Hillegom_20221108	datum: ontv: 29-08-2022
004_veiligheidsplan_Leidsestraat_122_Hillegom_04-04-2022_pdf	datum: ontv: 15-07-2022
004_Verslag_presentatie_omwonenden_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
004_Vrijgave_definitief_15072016_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
004_vrijgave_ventilatieluiken_RK1_15072016_pdf	datum: ontv: 13-07-2021
006_beantwoordingnota zienswijze Leidsestraat 122 Hillegom	
006_raadsbesluit voor het afgeven van vvgb	
006_Getekende verklaring van geen bedenkingen	
006_besluit hogere waarde geluid	

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. 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.

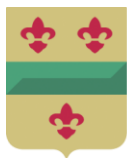
Advies

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
- Erfgoedcommissie Hillegom

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat het daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.



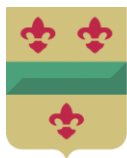
In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de raad van de gemeente Hillegom met het verzoek om te reageren.

De gemeenteraad heeft op 3 november 2022 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht onder zaaknummer Z-22-228842.

Ter inzage legging

Van 9 maart 2022 tot en met 19 april 2022 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt (Er zijn 6 zienswijzes ingediend).

Een samenvatting en afweging van deze zienswijze is opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijze Leidsestraat 122, Hillegom" (zie 006_Beantwoordingsnota zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom)



Het (ver)bouwen van een bouwwerk

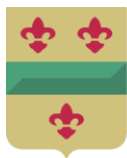
(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

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-21-199780**. 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. In geval van paalmisstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
6. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd
7. 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

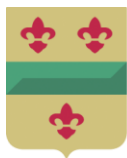


aan te tonen, dat hieraan wordt voldaan kunt u een attest of productcertificaat overleggen van het keuringsinstituut SKG of SKH (voor gevelelementen).

8. 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.
9. Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
10. Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
11. Broedende 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 bij voorkeur 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.

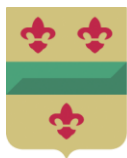
2. Nadere aanwijzingen

1. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
 - a. De start van de werkzaamheden;
 - b. De start van het inbrengen van funderingspalen, daaronder begrepen; het tenminste twee dagen van tevoren inbrengen van proefpalen;
 - c. De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van te voren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - d. het plaatsen van staalconstructies;
 - e. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - f. De gereedmelding van de werkzaamheden.Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door een medewerker van bouw- en woningtoezicht van de gemeente (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. Zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden niet zodanige trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.
8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitlogbare materialen worden gebruikt.
10. Indien voor de bouwwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen moet uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend conform § 1.7 Bouwbesluit 2012.
11. Bij het indienen van een sloopmelding voor het verwijderen van asbest moet een asbestinventarisatierapport conform SC 540 worden ingediend.
12. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
13. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
14. 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.
15. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
16. Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
17. Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden. De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via www.meldgrond.nl.



18. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/themas/water.
19. Melding toevalsvondst: Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

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

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

Overwegingen

a. Bouwbesluit

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

b. Bouwverordening

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

c. Bestemmingsplan



Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'ELSBROEK' en heeft de bestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Bedrijf. Er ligt tevens een aanduiding 'karakteristiek op het hoofdgebouw van het perceel.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen' en 'Parapluplan Parkeren'.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

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/erfgoed

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand en erfgoed, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land en de erfgoedcommissie Hillegom d.d. 18 oktober 2021.

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

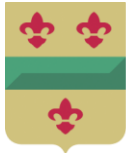
De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Hillegom
- Bestemmingsplan 'ELSBROEK'
- Parapluplan Wonen Hillegom
- Parapluplan Parkeren
- Welstandsnota Hillegom
- Erfgoedverordening Hillegom

gebruiksoppervlakte: 628 m²

bruto vloeroppervlakte: 628 m² (oude bruto vloeroppervlakte 492 m²)

bruto inhoud: 4517 m³ (oude bruto inhoud 2986 m³)



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

De realisatie van een dove westgevel op de bovenste bouwlaag moet worden geborgd i.v.m. de bedrijfsactiviteiten van achtergelegen bloembollenbedrijf Fers Flowers. Dit volgt uit het akoestisch onderzoek naar industrielawaai en uit het advies van ODWH.

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.

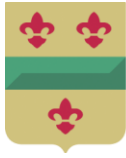
Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'ELSBROEK' en heeft de bestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Bedrijf. Er ligt tevens een aanduiding 'karakteristiek op het hoofdgebouw van het perceel. De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen' en 'Parapluplan Parkeren'.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat wonen niet is toegestaan binnen de bestemming 'bedrijf'.

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. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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 omgevingsverordening 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.

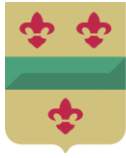
Conclusie

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 'ELSBROEK'
- Parapluplan Wonen
- Parapluplan Parkeren'.



TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Hierbij treft u een toelichting aan op de aan u verleende omgevingsvergunning.

1. ALGEMEEN

De houder van de vergunning moet ervoor zorgdragen, dat de omgevingsvergunning altijd bij de activiteit aanwezig is. Het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden wordt gevoerd door team toezicht handhaving van de werkorganisatie HLTsamen (gemeente Hillegom, Lisse en Teylingen), bereikbaar via telefoonnummer: 14 0252.

2. VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u dringend deze voorschriften goed door te lezen. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat u zich met de uitvoering van de werkzaamheden aan deze voorschriften dient te houden.

3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN

Het gebruik van deze vergunning is mogelijk nadat deze in werking is getreden maar het aanvangen met de activiteiten voordat de vergunning onherroepelijk is geschiedt in alle gevallen voor eigen risico. De vergunning is pas onherroepelijk wanneer na de bezwaar- of beroepstermijn geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend. In het geval wel een bezwaar- of beroepschrift wordt ingediend is de vergunning pas onherroepelijk als de bezwaarmaker na de beslissing op bezwaar of beroep niet binnen 6 weken (hoger)beroep aantekent, dan wel nadat in hoogste instantie is beslist.

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

Aan team toezicht handhaving moet door u kennis worden gegeven van:

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

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo een omgevingsvergunning ondermeer intrekken voor zover gedurende drie jaar, dan wel als de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidelijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidelijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

De omgevingsvergunning geldt op grond van artikel 2.25 van de Wabo voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften wordt voldaan. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager, meldt de aanvrager onderscheidenlijk de vergunninghouder (= degene die voor de uitvoering



van de vergunning verantwoordelijk is) dat ten minste een maand voordien aan Burgemeester en wethouders onder vermelding van:

- a. *zijn naam en adres;*
- b. *de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;*
- c. *de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;*
- d. *een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;*
- e. *het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.*

7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

Deze vergunning is verstrekt op basis van de WABO. Dit betekent niet dat ook een beslissing is genomen op basis van andere regelgeving. In sommige gevallen heeft u nog andere vergunningen of toestemming nodig om ongehinderd gebruikte kunnen maken van deze vergunning. Bijvoorbeeld op grond van de Waterwet of het burgerlijk wetboek.

Als u voor de werkzaamheden gebruik moet maken van de openbare grond/weg voor het plaatsen van bijvoorbeeld een (mobiele) bouwkraan, schafteket, vuil- en materialencontainer, bouwmaterialen en eco-toiletten etc., wijzen wij u er nadrukkelijk op dat u voor het gebruik hiervan precario verschuldigd bent. Daarnaast heeft u dan ook de verplichting om een melding "gebruik openbare grond of openbaar groen" te doen. Voor de voorwaarden om gebruik te mogen maken van de openbare grond verwijs ik u naar artikel 2.10 van de APV welke u kunt vinden op onze website.

Als er voor het project rioleringswerk in de openbare weg zal plaatsvinden, moet u hiertoe een aanvraag rioolaansluiting bij de gemeente indienen. U kunt het aanvraagformulier vinden op onze website.

8. TOETS BOUWBESLUIT

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

9. KWALITEITSVERKLARINGEN

Als door u (nog) geen kwaliteitsverklaringen zijn overlegd, is mogelijk aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden, dat er voor de aanvang van de werkzaamheden kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwmaterialen moeten worden overlegd. U wordt hiervoor verwezen naar de voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Wat is een kwaliteitsverklaring?

Een kwaliteitsverklaring is een schriftelijk bewijs, voorzien van een door de minister van VROM aangewezen merkteken, afgegeven door een door die minister aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut, op grond waarvan een bouw materiaal of bouwdeel, als dat materiaal of deel bij het bouwen wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan



de bij of krachtens het Bouwbesluit gestelde eisen (artikel 1 Woningwet). Dit kunnen geldige KOMO-attesten en de KOMO-attesten-met-certificaat zijn. Met behulp van kwaliteitsverklaringen kan door u als vergunninghouder namelijk worden aangetoond, dat bij toepassing van de in de desbetreffende kwaliteitsverklaring aangeduide bouwmaterialen of bouwdelen, aan bepaalde voorschriften van het Bouwbesluit geacht mag worden te zijn voldaan.

U bent echter niet verplicht om een bouw materiaal toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven. Er dient dan wel door u te worden aangetoond dat het betreffende bouw materiaal voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit.

Gelet op het bovenstaande is het duidelijk, dat het zowel voor u als voor de gemeente eenvoudiger is om materialen toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven.

Verklaring van geen bedenkingen voor het transformeren van de bestaande karakteristieke bollenschuur en het aanbouwen van een nieuw gebouw op het perceel Leidsestraat 122 ten behoeve van de realisatie van 15 appartementen.

behorende bij de procedure verwoord in raadsvoorstel, zaaknummer Z-22-228842

De raad van de gemeente Hillegom,



Overwegende dat:

- Het plan strijdig is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Elsbroek';
- De strijdigheid met dit bestemmingsplan heeft betrekking op:
 - o De realisatie van woningen binnen een bedrijfsbestemming.
 - o Het overschrijden van het bestaande bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming ten behoeve van woningen.
- Er geen artikelen in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, welke medewerking aan het bovenstaande plan mogelijk maken;
- Vanwege de geconstateerde strijdigheid, de verlening van vergunning voor het bouwplan op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) mogelijk is wanneer de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat;
- Het college de omgevingsvergunning niet eerder kan verlenen dan dat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- De gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- Er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer;
- Er daarom geen m.e.r. beoordelingsbesluit behoeft te worden opgesteld.
- Er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan;
- Er wordt voldaan aan de koers van het deelgebied 'Heerlijke Woonplaats' en 'Levendig Lint' uit de Omgevingsvisie Hillegom;
- Het plan in lijn is met de relevante beleidsvelden;
- In de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- De erfgoedcommissie akkoord is met het plan;
- Het plan in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren Hillegom', omdat er wordt voldaan aan de geldende Parkeernota Hillegom;
- Er gelet op het collegebesluit van 18 januari 2022 geen afdracht nodig is aan het vereveningsfonds;
- De ingediende zienswijzen op een passende manier zijn beantwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijze Leidsestraat 122 Hillegom'
- de raad gevraagd wordt te beslissen over een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning, ontvangen op 13 juli 2021 voor het transformeren van de bestaande karakteristieke bollenschuur en het aanbouwen van een nieuw appartementengebouw op het perceel Leidsestraat 122 te Hillegom.

Besluit een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor voornoemde aanvraag omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 3 november 2022.

Mevr. drs. Y.P.A. Hermans
griffier

A. van Erk
voorzitter

Raadsvoorstel Besluitvormend

Leidsestraat 122 Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-22-228842
datum collegevergadering: 11 oktober 2022
datum raadsvergadering: 3 november 2022
agendapunt: 16
portefeuillehouder: Karin Hoekstra
behandelend ambtenaar: Fedor Jansen
e-mailadres: f.jansen@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' vast te stellen.
2. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) te verklaren overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen tegen de op 13 juli 2021 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de bestaande bollenschuur op het adres Leidsestraat 122 en het aanbouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van de realisatie van 15 appartementen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Voor het perceel Leidsestraat 122 in Hillegom is op 13 juli 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het transformeren van de bestaande karakteristieke bollenschuur en het aanbouwen van een nieuw appartementengebouw in dezelfde stijl als de bestaande karakteristieke bollenschuur ten behoeve van in totaal 15 appartementen. De aanvraag is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Elsbroek' omdat op grond van dit bestemmingsplan ter plaatse een bedrijfsbestemming geldt en wonen hier niet is toegestaan. Verder wordt ook het bestaande bouwvlak overschreden ten behoeve van het nieuw te bouwen gebouw. Voor dit project is de uitgebreide Wabo procedure van toepassing en dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Bij deze uitgebreide procedure is het vereist dat de gemeenteraad aangeeft of er medewerking verleend kan worden aan het bouwplan. Uit de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Een ontwerpvergunning heeft van woensdag 9 maart 2022 t/m dinsdag 19 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben er zes omwonenden zienswijzen ingediend tegen de plannen. Het college van B&W heeft een standpunt ingenomen ten aanzien van deze zienswijzen en dit heeft geresulteerd in een beantwoordingsnota waarbij de zienswijzen op een passende manier van een inhoudelijke reactie zijn voorzien. De zienswijzen hebben gezorgd voor kleine aanvullingen en wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van het plan. De goede ruimtelijke ordening blijft gehandhaafd met het plan en de zienswijzen zijn op een passende manier van een reactie voorzien.

Voorgesteld wordt om: de 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' vast te stellen, te verklaren om geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning en geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestaand kader en context

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Elsbroek'. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° het college de mogelijkheid om een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning, die in grote mate afwijkt van het bestemmingsplan, te vergunnen. Het moet hierbij gaan om een bouwplan dat niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarbij moet op basis van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit Omgevingsrecht (het Bor) de gemeenteraad voor dit bouwplan een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven.

Beoogd effect

Het beoogde effect van het plan is om een bijdrage te leveren aan het behoud en het verbeteren van het arsenaal aan cultuurhistorische bebouwing die de gemeente rijk is. Door de bollenschuur een duurzame invulling te geven kan het pand worden opgeknapt waardoor de cultuurhistorische elementen behouden blijven en niet verloren gaan. Het behouden van dergelijke cultuurhistorische bebouwing is belangrijk voor de identiteit van Hillegom en de gehele bollenstreek. Daarnaast levert het plan een bijdrage aan het verminderen van het woningtekort door te bouwen in een categorie waar vraag naar is.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' van een passende reactie voorzien.

De zienswijzen hebben voor enkele aanvullingen en wijzigingen gezorgd in de ruimtelijke onderbouwing. In de nota wordt beschreven tot welke aanvullingen en wijzigingen dit heeft geleid. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bouwplan zelf te wijzigen. Enkel de motivering is op onderdelen aangevuld of gewijzigd. Hiermee is op een passende manier invulling gegeven aan de opmerkingen van de indieners van zienswijzen. Voor de inhoudelijke reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit voorstel.

1.2 De genoemde wijzigingen zijn noodzakelijk en wenselijk.

In de concept ruimtelijke onderbouwing was abusievelijk een verouderde situatietekening opgenomen. In de meest recente onderbouwing is de meest recente en door de gemeente goedgekeurde situatietekening van het terrein opgenomen. Uit deze tekening valt op te maken dat de minimale wegbreedte van 4,7 meter t.a.v. het recht van overpad waar de indieners van zienswijzen naar verwijzen, gehandhaafd blijft. Daarnaast blijkt uit de tekening dat de parkeerplaatsen in zijn geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast is de motivering omtrent de verkeersgeneratie aangevuld waarbij gerekend is met de bestaande parkeerbehoefte van de maximale bestaande planologische situatie en de toekomstige situatie met de appartementen. Geconcludeerd kan worden dat de toekomstige situatie niet meer verkeer genereert dan in theorie conform de bestaande maximale planologische situatie mogelijk is. Deze aanvullingen zijn gedaan om de motivering voor het aantonen van 'een goede ruimtelijke ordening' te verduidelijken.

1.3 Er heeft een overleg plaatsgevonden met de indieners van zienswijzen waarin de standpunten van de gemeente nader gemotiveerd zijn.

Er heeft op 20 september 2022 een overleg plaatsgevonden met de indieners van zienswijzen. In dit overleg zijn de standpunten van het college t.a.v. de zienswijzen nader toegelicht.

2.1 Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure heeft de initiatiefnemer voor de gevraagde ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd dat sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Beleidskader: nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk
- Milieutechnische en planologische aspecten.
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- Economische uitvoerbaarheid
- Inclusief de bijbehorende onderzoeken (bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing)

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

1.2 Het plan past binnen de Omgevingsvisie van Hillegom

Het plangebied past binnen de deelgebieden 'Heerlijke Woonplaats' en 'Levendig Lint'. Het plan draagt goed bij aan de beschreven koersen die in de Omgevingsvisie zijn beschreven voor deze deelgebieden. Immers wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonfunctie waardoor er meer een woonomgeving ontstaat met een aantrekkelijker woon- en leefklimaat dan in de bestaande situatie het geval is. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en het beter terug laten komen van de karakteristieke waarden van de bestaande bollenschuur waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd en het plan ook bijdraagt aan het aantrekkelijker maken van de entree naar Hillegom. Daarnaast draagt het plan bij aan de duurzaamheidsambities van Hillegom doordat de nieuwbouwwoningen in het aan te bouwen gebouwen zullen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en aan de GPR-scores die in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd.

1.3 Positief advies Erfgoedcommissie

De bestaande bollenschuur is in het vigerende bestemmingsplan 'Elsbroek' aangewezen als karakteristiek bouwwerk. In het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze karakteristieke bouwwerken slechts gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd onder de voorwaarden dat:

- Het uitwendige karakter van het bouwwerk niet veranderd wordt.
- Er wordt voldaan aan de bouwregels van de vigerende bedrijfsbestemming

Het college van B&W is bevoegd om (binnenplannen) af te wijken van deze bepalingen door een omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden dat:

- De karakteristieke waarden van het bouwwerk beschermd blijven
- Een advies wordt ingewonnen bij de Erfgoedcommissie.

Het plan voorziet in wijzigingen in het uitwendige karakter van de karakteristieke bollenschuur omdat het gevelbeeld wijzigt doordat er o.a. ramen worden toegevoegd en daarnaast wordt een nieuw gebouw aangebouwd. In het ontwerp voor het plan is overigens zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bescherming van de karakteristieke elementen van de bestaande schuur. Om dit te toetsen is er voor het plan een advies ingewonnen bij de Erfgoedcommissie.

Zowel de Erfgoedcommissie (8 april 2021) als de welstandscommissie (18 oktober 2021) hebben akkoord gegeven op de aangeleverde plannen. Zij geven in het positieve advies aan dat de karakteristieke elementen van de schuur in voldoende mate behouden blijven en het architectonisch ontwerp van de transformatie van de bestaande schuur een aanbouw in zijn geheel kwalitatief goed is en voldoende blijkt geeft van behoud van de karakteristieke waarde van de schuur.

Overigens heeft initiatiefnemer voorafgaand aan het indienen van de vergunningaanvraag contact opgenomen met het Cultuurhistorisch Genootschap om gezamenlijk tot een wenselijk plan te komen voor de transformatie van de bestaande schuur. Dat heeft tot het voorliggende resultaat geleid.

Uit het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de cultuurhistorische en karakteristieke elementen van de bestaande schuur in voldoende mate behouden blijven in de toekomstige situatie.

2.4 Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan

In de bestaande situatie is zichtbaar dat de bestaande bollenschuur in slechte staat verkeerd en het gehele ensemble op het perceel enigszins verloederd aandoet. Doordat er wordt geïnvesteerd in de bouwkundige staat van de schuur en de staat van het omliggende terrein, zal de ruimtelijke kwaliteit op het algehele perceel en in de omgeving toenemen ten gevolge van het plan. De karakteristieke elementen van de schuur blijven behouden en komen beter uit de verf ten opzichte van de bestaande situatie. De aanbouw wordt achter de bestaande schuur gesitueerd en wordt in dezelfde stijl als de bestaande schuur uitgevoerd. Hierdoor vormen beide bouwwerken een passend geheel.

Er worden in totaal 15 appartementen gerealiseerd. Ten behoeve van deze appartementen wordt er op het bijbehorende terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Daarnaast blijft er ruimte over voor de inpassing van groen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt en opzichte van de huidige terreinindeling welke volledig verhard is.

Geconcludeerd kan worden het plan een positieve stedenbouwkundige bijdrage levert op het perceel maar ook in het straatbeeld. De ruimtelijke kwaliteit in de omgeving wordt met het plan verhoogd.

2.5 Het plan voorziet in de behoefte naar betaalbare koopwoningen

De gemeente Hillegom heeft in het woonprogramma een afwegingskader opgesteld. waaruit blijkt dat bij initiatieven vanaf 8 woningen voldaan moet worden aan de segmentering van het woonprogramma die in de woonvisie is aangegeven. Het programma voor bouwplannen vanaf 8 woningen dient voor 25% uit sociale huur te bestaan, voor 35% uit betaalbare koopwoningen of middeldure huurwoningen. Er geldt een vrij bouwprogramma van 40%.

Het plan voorziet in 15 nieuwe appartementen, waarvan er 9 in de aanbouw worden gerealiseerd met een gebruiksoppervlak van 57 m². Deze appartementen zullen vallen in de categorie betaalbare koopwoningen met een koopprijs van maximaal € 250.000,-. Dit betreft een aandeel van 60% van het woonprogramma. Dat betekent dat het plan voor 60% voorziet in een programmering van een categorie waar veel behoefte aan is (ondanks dat het plan niet voorziet in sociale huur). De overige 6 appartementen worden in de bestaande bollenschuur gerealiseerd en hebben een gebruiksoppervlak van 97 m². Deze appartementen vallen binnen het vrije bouwprogramma van 40%.

Voor de realisatie van het plan hoeft geen bijdrage te worden geleverd aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw van de gemeente Hillegom. Er zijn namelijk een aantal uitzonderingen benoemd waarvoor het college van B&W kan besluiten dat er geen afdracht nodig is.

'Het College kan bepalen dat geen storting in het vereveningsfonds is vereist voor woningbouwontwikkelingen die primair gericht zijn op ruimtelijke en/ of cultuurhistorische kwaliteitsverbetering van gebouw(en) en/ of locatie, waaronder vervangende nieuwbouw, woningbouw ten behoeve van bedrijfssanering, bedrijfsverplaatsing, de Ruimte voor Ruimte regeling, de Landgoederenregeling'.

De bijdrage aan het vereveningsfonds bedraagt in dit geval €82.500,- om het deel van de niet gerealiseerde sociale huurwoningen af te kopen. Geconcludeerd is dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteitsverbetering van het bestaande karakteristieke gebouw en omgeving. Er worden forse investeringen gedaan in constructieve en andere bouwkundige verbeteringen die noodzakelijk zijn om de nieuwe woningen in de schuur aan het bouwbesluit te kunnen laten voldoen en karakteristieke waarden van de schuur te kunnen behouden. De investeringen die worden gedaan ten behoeve van het behouden van de karakteristieke elementen van de schuur is bij uitstek een voorbeeld dat aansluit bij de bedoeling van de uitzondering voor de financiële afdracht bij karakteristieke gebouwen uit het vereveningsfonds.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in het principebesluit van 9 februari 2021 al is ingestemd met het woonprogramma. De initiatiefnemer mocht bij zijn aanvraag in juli 2021 afgaan op dit standpunt. Het vereveningsfonds is later van kracht geworden (28 oktober 2021). De afspraken over het woonprogramma zijn voorafgaand aan de inwerkingtreding van het vereveningsfonds al gemaakt.

Het besluit dat er geen afdracht nodig is aan het vereveningsfonds is in de collegevergadering van 25 januari 2022 genomen.

2.6 Verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering.

De verschillende milieu- en omgevingsaspecten zoals: water, bodem, ecologie, archeologie, geluid, lucht, externe veiligheid, milieuzonering, verkeer, parkeren en het Besluit m.e.r. vormen geen belemmering voor het initiatief. Voor de argumentatie wordt verwezen naar de door de initiatiefnemer opgestelde onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken.

In het kader van de Wet geluidhinder moeten hogere waarden vastgesteld worden vanwege wegverkeerslawaaï. Het ontwerpbesluit van de hogere waarde is tegelijkertijd met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. De Omgevingsdienst West- Holland (ODWH) is gemandateerd om dit besluit namens de gemeente Hillegom te nemen en neemt ook het definitieve hogere waarde besluit namens het college van B&W van Hillegom. Het definitieve hogere waarde besluit zal gelijktijdig met het besluit omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor het indienen van beroep.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist om een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Voor dit plan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal voor de gemeente geregeld is en er afspraken zijn gemaakt over het eventuele verhalen van planschade.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee de plankosten voor de gemeente worden verhaald op initiatiefnemer. Deze plankosten zijn middels een plankostenplan in beeld gebracht. De ontwikkeling wordt daarom volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Voor de gemeente Hillegom zijn er geen financiële consequenties. De inkomsten en uitgaven van de anterieure overeenkomst zullen in de eerstvolgende bestuursrapportage worden opgenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning is een bewonersbijeenkomst georganiseerd en zijn de plannen gepresenteerd aan de omgeving. Er is verslaglegging van de reacties uit de omgeving aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning. In de ontwikkeling van het plan is zo goed als mogelijk aandacht besteed aan deze aandachtspunten die door de belanghebbenden benoemd zijn.

Gedurende de ter inzage legging van de ontwerpvergunning zijn er door zes omwonenden zienswijzen ingediend tegen de plannen. Deze zienswijzen hebben geresulteerd in enkele aanvullingen op de motivering van het plan in de ruimtelijke onderbouwing. De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen in de plannen van de initiatiefnemer aan te brengen. Op 20 september 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indieners van zienswijzen met als doel het gemeentelijke standpunt nader te motiveren. In de 'Nota van beantwoording van zienswijzen Leidsestraat 122' wordt nader ingegaan op de resultaten van dit gesprek.

Duurzaamheid

Er is een GPR-berekening aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de GPR-scores die op grond van de Omgevingsvisie Hillegom behaald moeten worden voor de nieuwbouw. Verder wordt voldaan aan de wettelijke duurzaamheidseisen conform het Bouwbesluit.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit besluit heeft alleen betrekking op de gemeente Hillegom

Urgentie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Verklaring van geen bedenkingen
2. Brief aan de gemeenteraad
3. Tekeningenboekje
4. Ruimtelijke onderbouwing
5. Verslag bewonersbijeenkomst
6. Positief advies Erfgoedcommissie
7. Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom
8. Overzichtstekening terrein

het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B.
Baauw secretaris

Dhr. A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 11 oktober 2022 met als onderwerp
Leidsestraat 122 Hillegom

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikelen 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.5, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor).

besluit:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' vast te stellen.
2. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het bor) te verklaren overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen tegen de op 13 juli 2021 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de bestaande bollenschuur op het adres Leidsestraat 122 en het aanbouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van de realisatie van 15 appartementen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 3 november 2022,



Mevr. drs. Y.P.A. Hermans
griffier



Dhr. A. van Erk
voorzitter



Wet geluidhinder

Besluit hogere waarden

Locatie: Leidsestraat 122 te Hillegom
Gemeente: Hillegom

Besluit namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom

1. ONDERWERP

Bij de gemeente Hillegom is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van in totaal 15 appartementen op de locatie Leidsestraat 122 te Hillegom. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Hillegom, sectie D, nr. 2609. Deze appartementen worden gebouwd ter vervanging van bestaande bebouwing op deze locatie.

Dit bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Elsbroek' uit 2012. Voor de realisatie van dit bouwplan wordt met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

De planlocatie ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Leidsestraat. De bouwlocatie ligt binnen de bebouwde kom (en buiten de zone van een snelweg of autoweg), en wordt daarom beschouwd als stedelijk gebied zoals bepaald in de Wet geluidhinder (Wgh).

Ten behoeve van dit plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde voor het wegverkeerslawaaï, zoals bepaald in artikel 82 van de Wgh, ten gevolge van het verkeer op de Leidsestraat ter plaatse van de planlocatie zal worden overschreden.

Hieronder is beoordeeld of voor de planlocatie een hogere waarde voor de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï kan worden vastgesteld. Als blijkt dat een hogere waarde kan worden vastgesteld binnen het kader van de Wgh, dan volgt hieruit dat er voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

2. BEOORDELINGSKADER

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege (toekomstig) wegverkeerslawaaï ter plaatse van gevels van geluidgevoelige bestemmingen. In de Wgh wordt daarbij uitgegaan van een voorkeurswaarde (hoogste toelaatbare geluidbelasting zoals bepaald in artikel 82 van de Wgh) en een maximaal toelaatbare geluidbelasting (hogere geluidbelasting dan de genoemde voorkeurswaarde zoals bepaald in artikel 83 van de Wgh).

Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht.

¹ Rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï BP Leidsestraat 122 te Hillegom', opgesteld door Kragten, d.d. 2 september 2021, rapportnr. 20210902-AGR027-RAP-AKO-WVL 2.1,

Een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting is niet toelaatbaar.

In het gebied tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting is de geluidbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces (procedure hogere waarde).

Als blijkt dat bij geluidgevoelige bestemmingen de geluidbelasting de voorkeurswaarde overschrijdt, moet overwogen worden of een hogere waarde kan worden vastgesteld. De voorkeurswaarde ter plaatse van de gevels van woningen voor het wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. De maximaal toelaatbare geluidbelasting bedraagt 63 dB.

Naast de eisen die de Wgh stelt aan de gevelbelasting, stelt het Bouwbesluit 2012 eisen aan het toelaatbare binnenniveau in een woning of een andere geluidgevoelige bestemming. In deze situatie bedraagt het maximaal toelaatbare binnenniveau 33 dB.

Artikel 110a, lid 5 van de Wgh bepaalt dat het vaststellen van een hogere waarde voor geluid slechts plaatsvindt, indien geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het Algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland heeft een hogere waardenbeleid vastgelegd in de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder, 4 maart 2013'. In deze Richtlijnen is een aantal specifieke voorwaarden en criteria vastgelegd waaraan een hogere waarde wordt getoetst. De Richtlijnen zijn te downloaden via de website www.odwh.nl.

3. OVERWEGINGEN

3.1 Algemeen

Bij de keuze van maatregelen om de geluidbelasting te verminderen moet rekening worden gehouden met diverse aspecten. Verschillende opties worden beoordeeld op hun effect. De mogelijkheden om de geluidbelasting vanwege een weg te verminderen zijn onder te verdelen in:

1. bronmaatregelen, zoals beperking van (een deel van) het verkeer, het verlagen van de toegestane snelheid en het toepassen van stillere wegdekken
2. overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen of -wallen of afstandsvergroting
3. ontvangermaatregelen (op woningniveau), zoals woningisolatie

Om de leefomgevingskwaliteit zoveel mogelijk te behouden wordt eerst gekeken naar bron- en overdrachtsmaatregelen en daarna naar maatregelen op woningniveau. Maatregelen op woningniveau hebben uitsluitend betrekking op het geluidniveau binnen een woning en niet ter plaatse van de gevels. Deze maatregelen komen pas ter sprake nadat een hogere geluidbelasting dan 48 dB ter plaatse van de gevels van woningen is vastgesteld.

3.2 Beschrijving bouwplan

Op de planlocatie staat een karakteristieke bollenschuur. Het plan is om deze te verbouwen naar een kleinschalig woongebied ten behoeve van 15 appartementen, waarbij de bollenschuur met behoud van de karakteristieke waarden herbouwd wordt en aan de achterzijde een nieuw gebouw toegevoegd wordt. Van de bollenschuur blijven 2 gevels staan.

In de bestaande bollenschuur worden 6 appartementen gerealiseerd en in het nieuwe pand worden 9 nieuwe appartementen gebouwd.

3.3 Toetsing

Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï

In het akoestisch rapport is de geluidbelasting vanwege de Leidsestraat, met aftrek van de wettelijke correctiefactor, ter plaatse van de gevels van de appartementen inzichtelijk gemaakt.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat, incl. aftrek ex art. 110g Wgh, de voorkeurswaarde van 48 dB ter plaatse van de 6 appartementen in de bollenschuur wordt overschreden. De maximale geluidbelasting, incl. aftrek ex art. 110g Wgh, ten gevolge van het wegverkeer op de Leidsestraat bedraagt 54 dB. Deze geluidbelasting voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van de Wgh van 63 dB.

3.4 Beoordeling

A. Toetsing Wet geluidhinder

Bronmaatregelen

Voor de Leidsestraat geldt een snelheidsbeperking van 50 km/uur. De wegdekverharding bestaat uit SMA-NL5. De geluidbelasting kan door het verlagen van de toegestane snelheid op de betreffende weg worden verlaagd. Ook door het vervangen van het huidige wegdek door een stiller type wegverharding, is een geluidreductie ter plaatse van de bouwlocatie mogelijk.

Geconcludeerd kan worden dat verkeerskundige maatregelen met betrekking tot het verder verlagen van de toegestane rijsnelheid, negatieve gevolgen kunnen hebben voor de doorstroomsnelheid van het verkeer en de verkeerscirculatie. Om met het vervangen van wegdekken tot een merkbare geluidreductie te komen, moeten deze dekken over lengtes van enkele honderden meters worden aangepast.

De financiële gevolgen van de vervanging van wegdekken, de negatieve gevolgen van verdergaande snelheidsbeperking voor de doorstroomsnelheid van het verkeer en de verkeerscirculatie en de omvang van deze maatregelen, staan niet in verhouding tot de hoogte van de overschrijding van de voorkeurswaarde en tot het feit dat sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing op de huidige locatie.

Ook overige verkeerskundige maatregelen zoals het aanpassen van verkeersintensiteiten en het veranderen van de verkeerssamenstelling zijn niet mogelijk. Ze staan ook niet in verhouding tot de bovenstaande overschrijding van de voorkeurswaarde.

De kosten voor het treffen van bronmaatregelen staan niet in verhouding tot de omvang van het bouwplan.

Overdrachtsmaatregelen

Door het realiseren van geluidschermen kan een reductie tot de voorkeurswaarde worden bereikt. Vanwege de ligging langs de Leidsestraat binnen de bebouwde kom, is de plaatsing van een geluidscherm vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en ook niet uitvoerbaar. Daarnaast is het voor de beleving van het gebied belangrijk zicht te hebben op het overige landschap (inclusief bebouwing).

Ook overdrachtsmaatregelen in de vorm van het verder vergroten van de afstand of het aanpassen van de bodem tussen de bollenschuur en de weg, zijn in dit geval geen reële opties. De nieuwe appartementen worden gerealiseerd ter vervanging van een bestaande karakteristieke bollenschuur waarvan de voorgevel behouden blijft. De afstand tot de weg kan daardoor niet vergroot worden.

De conclusie is dat het treffen van verdergaande overdrachtsmaatregelen geen reële optie is.

Ontvangermaatregelen

Bij het ontwerp van de appartementen zal rekening worden gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van de Leidsestraat. De appartementen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Het hoogst toelaatbare binnenniveau van 33 dB wordt gegarandeerd. Er zullen zodanige maatregelen aan het bouwwerk getroffen worden dat deze aan een binnenniveau van 33 dB voldoen.

In het akoestisch rapport² zijn bouwkundige voorzieningen doorgerekend waarmee dit binnenniveau bereikt wordt. Deze voorzieningen worden in het kader van de bouwvergunning afgewogen en in de bouwvergunning opgenomen. Uit het akoestisch rapport blijkt dat maatregelen mogelijk zijn om aan het hoogst toelaatbare binnenniveau te kunnen voldoen.

Cumulatie

Bij het vaststellen of aan een maximaal binnenniveau van 33 dB wordt voldaan, is de gecumuleerde gevelbelasting bepalend. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de in de omgeving van de planlocatie aanwezige wegen bedraagt ten hoogste 59 dB, excl. correctie ex. art. 110g Wgh. Het gecumuleerde niveau wordt acceptabel geacht.

B. Toetsing beleid van de Omgevingsdienst West-Holland (de 'Richtlijnen', zie ook Beoordelingskader, Hoofdstuk 2)

In de Richtlijnen is een aantal criteria opgenomen. Indien het verzoek aan een van deze criteria voldoet, is er geen bezwaar tegen het verlenen van de hogere waarde. Daarnaast is in de Richtlijnen een aantal voorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen.

² Rapport 'Geluidwering gevels Herbestemming bollenschuur Leidsestraat 122 te Hillegom', opgesteld door Ontwerpburo Veldhoven en Partners, d.d. 30 juni 2021, nr. 2017-1616 ST Geluidwering gevels.

Toetsing criteria

Een van de criteria voor het verlenen van een hogere waarde is dat de woning dient ter vervanging van bestaande bebouwing. De appartementen worden gebouwd ter vervanging van een bestaande bollenschuur met bijgebouwen. Hiermee wordt voldaan aan dit criterium.

Toetsing voorwaarden

Gelet op de berekende maximale geluidbelasting van 54 dB (incl. aftrek ex. art. 110g Wgh) zijn de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing.

1. Er moet akoestische compensatie toegepast worden.
2. Er kan alleen een hogere waarde dan 53 dB worden vastgesteld, indien de verblijfsruimten, alsmede ten minste een buitenruimte van een woning zich niet aan de hoogst geluidbelaste zijde ligt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.
3. Er wordt gestreefd naar ten minste een stille gevel (< 48 dB).
4. Indien een dove gevel wordt toegepast dan bij voorkeur niet als voor- of achtergevel.
5. Ingrijpende wijziging bestaande stedenbouwkundige functie of structuur.

Ad 1. Akoestische compensatie

De voorwaarden uit de Richtlijnen gelden voor nieuwe situaties. Dit zijn situaties waarin meer mogelijkheden bestaan om invulling te geven aan akoestische compensatie dan in bestaande situaties zoals hier het geval is. Het betreft hier een herbestemming (verbouw) van een bestaand, door de gemeente aangewezen, karakteristiek pand. Om de originele uitstraling van de monumentale voorgevel zoveel mogelijk te behouden wordt mechanische ventilatie toegepast. Hierdoor zijn geen ventilatie roosters in de gevel nodig. Dit heeft een positief effect op de gevelwering. Uit berekeningen blijkt dat de gevelwering circa 2 dB beter zal zijn dan voor nieuwbouw volgens het Bouwbesluit vereist.

Ad 2. Verblijfsruimten en buitenruimten niet aan hoogst belaste zijde

Het plan bestaat uit het realiseren van appartementen in de voormalige bollenschuur en een daarachter te realiseren nieuw appartementengebouw. Tussen deze beide gebouwen wordt een gemeenschappelijk trappenhuis gerealiseerd.

Door deze opzet van het plan is het niet mogelijk om met een achtergelegen nieuw te bouwen appartementengebouw

Alle verblijfsruimten aan de niet hoogst belaste zijde te realiseren. Wel beschikkend e appartementen in de voormalige bollenschuur aan de achterzijde over een geluidluwe buitenruimte.

Ad 3. Stille gevel

De achterzijde van de appartementen is een stille gevel.

Ad 4. Dove gevel

Er wordt geen dove gevel toegepast.

Ad 5. Ingrijpende wijziging bestaande stedenbouwkundige functie of structuur

De bouw van deze appartementen leidt niet tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur.

Geconcludeerd kan worden dat op ontvangerniveau voldaan wordt aan de Richtlijnen.

3.5 Conclusie

Na toetsing aan de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het beleid van de Omgevingsdienst West-Holland, zoals vastgelegd in de eerder genoemde Richtlijnen, is gebleken dat een acceptabel woon- en leefklimaat in de appartementen kan worden bereikt.

4. PROCEDURE

4.1 Algemeen

De gemeente is bevoegd gezag voor het vaststellen van voorliggend hogere waardebesluit. De Omgevingsdienst West-Holland voert de milieutaken (zoals het vaststellen van hogere waardebesluiten) uit namens de gemeente Hillegom. De taken en bevoegdheden van de Omgevingsdienst zijn vastgelegd in de Regeling Omgevingsdienst West-Holland en het daarbij behorend mandaat. Deze regeling is op te vragen bij de Omgevingsdienst.

4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van 9 maart 2022 tot en met 29 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht. Het definitieve besluit hogere waarde is ten opzichte van het ontwerpbesluit niet gewijzigd.

4.3 Rechtsbescherming

Beroep

Als u het niet eens bent met ons besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, dan kunt u op grond van artikel 145 van de Wgh juncto hoofdstuk 20 van de Wet milieubeheer beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Voorlopige voorziening

Als u een beroepschrift heeft ingediend kan, in spoedeisende gevallen, ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan. Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar: de Voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit verzoekschrift kunt u ook digitaal indienen via

<https://digitaaloket.raadvanstate.nl>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op deze website voor de precieze voorwaarden.

Wij verzoeken u een kopie van dit verzoek om voorlopige voorziening te zenden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden.

5. CONCLUSIE

Voor de bouw van 6 appartementen op de locatie Leidsestraat 122 in Hillegom, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie D, nr. 2609, is een hogere waarde noodzakelijk. Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van de Wgh van 63 dB. Ook wordt voldaan aan de maximale hogere waarde van 58 dB als bedoeld in de Richtlijnen. In het akoestisch rapport dat bij het verzoek om hogere waarde is ingediend, is aangetoond dat het binnenniveau in de appartementen door het treffen van geluidisolerende maatregelen kan voldoen aan de maximale waarde van 33 dB.

Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Maatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde terug te dringen zijn onvoldoende doeltreffend dan wel ontmoeten overwegende bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard.

Het voorgaande geeft ons aanleiding om een hogere waarde vast te stellen.

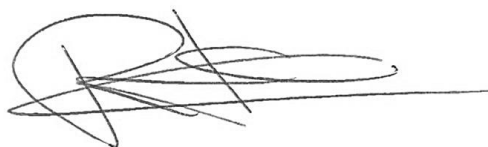
BESLUIT

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, stellen wij een hogere waarde vast voor het realiseren van 6 appartementen op de locatie Leidsestraat 122 in Hillegom, kadastraal bekend als gemeente Hillegom, sectie D, nr. 2609. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, incl. aftrek ex art. 110g Wgh, vanwege het wegverkeer op de Leidsestraat bedraagt 54 dB.

Aandachtspunten overige regelgeving:

- Bij de te verlenen bouwvergunning worden maatregelen getroffen om te voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Hiervoor wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te treffen maatregelen.
- De planregels en/of de planverbeelding van het hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) waarden en het voldoen aan de voorwaarde, behorende bij dit besluit.
- Wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de behandeling van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder; aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door de gemeente te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom,



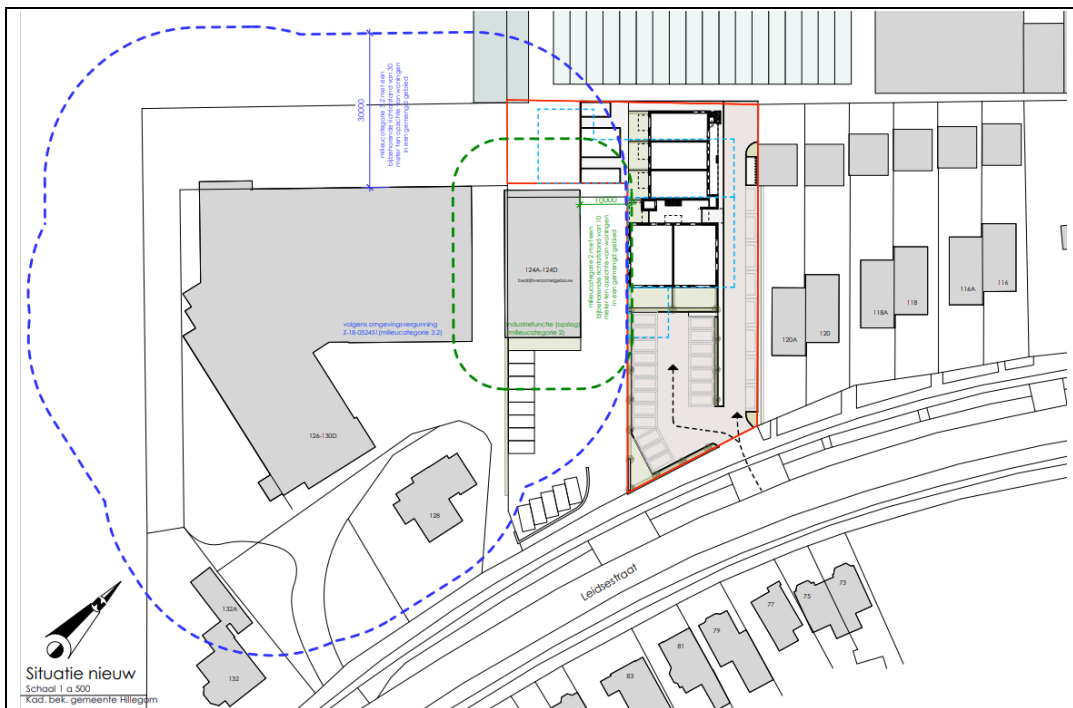
De heer R. Heemskerk
Portefeuillemanager Omgevingsadvies

Bijlagen:

1. Situatieschets.
2. Akoestisch rapport opgesteld door Kragten, d.d. 2 september 2021, rapportnr. 20210902-AGR027-RAP-AKO-WVL 2.1.
3. Rapport geluidwering gevels opgesteld door Ontwerpburo Veldhoven en Partners, d.d. 30 juni 2021, nr. 2017-1616 ST Geluidwering gevels.

Bijlage 1

Situatieschets



Bijlage 2

**Akoestisch rapport opgesteld door Kragten, d.d. 2 september 2021, rapportnr.
20210902-AGR027-RAP-AKO-WVL 2.1**

Bijlage 3

**Rapport geluidwering gevels opgesteld door Ontwerpburo Veldhoven en Partners,
d.d. 30 juni 2021, nr. 2017-1616 ST Geluidwering gevels**