



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 9 mei 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van agrarisch naar wonen op de locatie achter Leidsestraat 140, 2182DS Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom D 3313. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000121.

Besluit

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

Datum: 14 maart 2024 nummer: Z2023-00000121

verzonden: 14 maart 2024

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Hillegom



Ton van Noort
team Vergunningen, Publieksservice



Beroepsmogelijkheid

U kunt binnen zes weken na de verzenddatum ervan een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit is gecoördineerd met toepassing van afdeling 3.6 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarnaast is op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing. Het besluit is gelet daarop voorbereid met de procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De beroepstermijn begint op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd (overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a Awb). Ook in dit geval heeft u zes weken om een beroepschrift in te dienen.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State via <https://www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak/hoger-beroep/>

Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet een datum hebben en uw handtekening moet eronder staan. Ook uw naam en adresgegevens moeten erop staan. Verder is het belangrijk dat u in het beroepschrift aangeeft tegen welk besluit u in beroep gaat en wat uw redenen daarvoor zijn. U stuurt het beroepschrift vervolgens aan de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te 's-Gravenhage. Voor het in behandeling nemen van uw beroepschrift moet u griffierecht betalen.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Wanneer in deze periode bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 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 14 maart 2024 voor het project het wijzigen van het gebruik agrarisch naar wonen op de locatie Leidsestraat 140 en 144, 2182DS Hillegom.

OMGEVINGSVERGUNNING.....	1
Besluit	1
Procedureel	5
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	7
1. Voorschriften	7
2. Inhoudelijke beoordeling	7
3. Toetsingsdocumenten	9

Overige bijgevoegde documenten

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

Bestandsnaam	Titel document	Datum verz/ontv
7787459_1683623101991_papierenformulier.pdf	001_Aanvraagformulier	9 mei 2023
7787459_1683619405542_20201781_ZN_12_Situatie_bestaand_REVA.pdf	003_Situatie_bestaand_REVA.pdf	9 mei 2023
7787459_1683619405573_20201781_ZN_13_Situatie_nieuw_REVA.pdf	003_Situatie_nieuw_REVA.pdf	9 mei 2023
004_Bijlage 1_ Akoestiek 2182 DS - 142 WO 001 29-03-2022 V1.3 .pdf	004_Bijlage 1_ Akoestiek 2182 DS - 142 WO 001 29-03-2022 V1.3	14 maart 2024
004_Bijlage 2_ Verkennend bodemonderzoek Leidsestraat 142-144, Hillegom.pdf	004_Bijlage 2_ Verkennend bodemonderzoek Leidsestraat 142-144, Hillegom	14 maart 2024
004_Bijlage 3_Nader bodem- en asbestonderzoek Leidsestraat 142-144 Hillegom.pdf	004_Bijlage 3_Nader bodem- en asbestonderzoek Leidsestraat 142-144 Hillegom	14 maart 2024
004_Bijlage 4_Quickscan Flora en Fauna Leidsestraat 142-144, Hillegom.pdf	004_Bijlage 4_Quickscan Flora en Fauna Leidsestraat 142-144, Hillegom	14 maart 2024
004_Bijlage 5_N949 Rapport nader onderzoek vleermuis - Leidsestraat 142, Hillegom - V2.pdf	004_Bijlage 5_N949 Rapport nader onderzoek vleermuis - Leidsestraat 142, Hillegom - V2	14 maart 2024
004_Bijlage 6_60280719 rapport-definitief_Hillegom, Leidsestraat 142-144_v1.3_compleet.pdf	004_Bijlage 6_60280719 rapport-definitief_Hillegom, Leidsestraat 142-144_v1.3_compleet	14 maart 2024



004_Bijlage 7_Nota van beantwoording vooroverleg Leidsestraat.pdf	004_Bijlage 7_Nota van beantwoording vooroverleg Leidsestraat	14 maart 2024
004_Bijlage 8_De watertoets.pdf	004_Bijlage 8_De watertoets	14 maart 2024
004_Bijlage 9_vaststellingsbesluit Leidsestraat 140.pdf	004_Bijlage 9_vaststellingsbesluit Leidsestraat 140	14 maart 2024
004_ruimtelijke onderbouwing 20-12- 2023_NL.IMRO.0534.OMGVLeidsestr1 40-on01.pdf	004_ruimtelijke onderbouwing 20-12- 2023_NL.IMRO.0534.OMGVLeidsestr140-on01	13 maart 2024
004_uitwerkingsplan Regels Leidsestraat 140 - v1.pdf	004_uitwerkingsplan Regels Leidsestraat 140 - v1	14 maart 2024
004_uitwerkingsplan Toelichting Leidsestraat 140- v1.pdf	004_uitwerkingsplan Toelichting Leidsestraat 140- v1	14 maart 2024
004_Uitwerkingsplan Verbeelding - Leidsestraat 140.pdf	004_Uitwerkingsplan Verbeelding - Leidsestraat 140	14 maart 2024
004_projectkaart Achter Leidsestraat 140-A4.pdf	004_projectkaart Achter Leidsestraat 140-A4	14 maart 2024



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.

Publicatie

De ontwerp omgevingsvergunning is op 20 december 2023 gepubliceerd in het Staatsblad, De Hillegommer en de website van de gemeente. Tevens is de ontwerpvergunning gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en is bekend onder identificatienummer NL.IMRO.0534.OMGVLeidsestraat140-va01.



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.

De gemeenteraad van Hillegom heeft categorieën van bouwwerken aangewezen waar geen verklaring van geen bedenking is vereist, als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht. Het hier aangevraagde bouwplan voldoet hieraan. Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Ter inzage legging

Van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.



Het 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 omgevingsplan "Buitengebied en De Zanderij", en is gelegen binnen het deelgebied 'Duurzame Bloementuin'. Op grond van het omgevingsplan is sprake van de activiteit 'gebruik'. De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met het omgevingsplan.

Beoordelingen:

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van een klein gedeelte van het perceel achter Leidsestraat 140 te Hillegom. Het gaat om een deel van de achtertuin en een deel waterberging



voor de 4 woningen (zie uitwerkingsplan Leidsestraat 140) welke net niet binnen het uitwerkingsgebied uit bestemmingsplan 'Correctieve herziening Elsbroekerpolder' valt. Daarom is er voor dit gedeelte een aparte ruimtelijke procedure doorlopen welke tegelijk ter inzage werd gelegd met het ontwerp uitwerkingsplan Leidsestraat 140.

Het gemeenteraad heeft op verzoek van de initiatiefnemer op 22 september 2022 besloten om toepassing te geven aan een coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaande uit onder andere:

- a. De voorbereiding en bekendmaking van een uitwerkingsplan Leidsestraat 140, Hillegom voor het plangebied;
- b. Een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik agrarisch naar wonen;
- c. Een besluit Hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder.

Het bouwplan is getoetst aan het omgevingsplan "Buitengebied en De Zanderij." De gronden ter plaatse zijn gelegen in het deelgebied 'Duurzame Bloementuin'.

Het plan is onderdeel van de ontwikkeling van het plan voor het bouwen van 4 woningen. De ruimtelijke motivering voor de wijziging van het gebruik van agrarisch naar wonen is opgenomen in het uitwerkingsplan Leidsestraat 140 Hillegom.

Op de voorbereiding van de besluiten is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Van het voornemen tot het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied waarin het plan is gelegen en van het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning heeft een openbare kennisgeving plaatsgevonden en een ieder in de gelegenheid gesteld een eventuele zienswijze naar voren te brengen.

Het ontwerp uitwerkingsplan "Leidsestraat 140", het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en bij het uitwerkingsplan behorende besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder hebben vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De bekendmaking van de vaststelling van het uitwerkingsplan "Leidsestraat 140", het verlenen van de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde zal overeenkomstig artikel 3.32 Wro gelijktijdig plaatsvinden.

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:

- Uitwerkingsplan Leidsestraat 140 Hillegom
- Correctieve herziening Elsbroekpolder
- omgevingsplan Buitengebied en De Zanderij



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, schafteet, 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.