



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 10 augustus 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met Bed & Breakfast op de locatie Leidsestraat 152 te Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie D, nummer 3363. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-17-018430.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen onder de in de bijlagen genoemde voorschriften.

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
- 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: 03-05-2018

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Peter Winters

medewerker Vergunningen

Beroep

Mogelijkheid van beroep

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

Let op dat uw beroepschrift binnen 6 weken na verzenddatum van dit besluit wordt ingediend.

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 03-05-2018 voor het project het bouwen van een woning met Bed & Breakfast op de locatie Leidsestraat 152 te Hillegom.

OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit	1
Inhoudsopgave	3
Procedureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften	7
2. Nadere aanwijzingen	8
3. Inhoudelijke beoordeling	9
4. Toetsingsdocumenten	11
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	12
1. Voorschriften	12
2. Inhoudelijke beoordeling	12
3. Toetsingsdocumenten	14
Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.	15
1. Voorschriften	15
2. Inhoudelijke beoordeling	15
3. Toetsingsdocumenten	15

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 10-08-2017
003_1e verdieping 8/1/18	datum: ontv: 08-01-2018
003_2e verdieping 8/1/18	datum: ontv: 08-01-2018
003_begane grond 8/1/18	datum: ontv: 08-01-2018
003_berging 01-03-2018	datum: ontv: 08-03-2018
003_bestaande situatie	datum: ontv: 10-08-2017
003_brandveiligheid 1e verd	datum: ontv: 10-08-2017
003_brandveiligheid 2e verd	datum: ontv: 10-08-2017
003_brandveiligheid begane grond	datum: ontv: 10-08-2017
003_brandveiligheid drsn	datum: ontv: 10-08-2017
003_brandveiligheid kelder	datum: ontv: 10-08-2017
003_dakaanzicht	datum: ontv: 10-08-2017
003_details 8/1/18	datum: ontv: 08-01-2018
003_doorsneden 8/1/18	datum: ontv: 08-01-2018
003_gevels 8/1/18	datum: ontv: 08-01-2018
003_plgr kelder	datum: ontv: 10-08-2017
003_renvooi brandveiligheid 8/1/18	datum: ontv: 08-01-2018

003_situatie 01-03-2018	datum: ontv: 08-03-2018
004_akoestisch onderzoek	datum: ontv: 10-08-2017
004_begeleidende brief 8/1/18	datum: ontv: 08-01-2018
004_Bodemonderzoek	datum: ontv: 10-08-2017
004_Daglicht- en ventilatieberekening	datum: ontv: 10-08-2017
004_EP 1e trap - BB gedeelte	datum: ontv: 10-08-2017
004_EP 1e trap - woongedeelte	datum: ontv: 10-08-2017
004_EP 2e trap - BB gedeelte_pdf	datum: ontv: 10-08-2017
004_EP 2e trap - woongedeelte_pdf	datum: ontv: 10-08-2017
004_flora en fauna onderzoek	datum: ontv: 27-02-2018
004_fotos bestaande situatie	datum: ontv: 10-08-2017
004_Historische_beschrijving 8/1/18	datum: ontv: 08-01-2018
004_onderzoek flora en fauna	datum: ontv: 10-08-2017
004_ruimtelijke onderbouwing	datum: ontv: 28-02-2018
005_Constructieberekeningen	datum: ontv: 10-08-2017
005_palenplan	datum: ontv: 10-08-2017
006_advies bodemonderzoek	datum: ontv: 29-11-2017
006_advies brandweer	datum: ontv: 14-11-2017
006_advies buitenruimte	datum: ontv: 27-11-2017
006_advies constructeur	datum: ontv: 07-11-2017
006_advies monumentencie 18-04-2018	datum: ontv: 20-04-2018
006_advies welstand Leidsestraat 152	datum: ontv: 23-10-2017
006_RO milieuadvies	datum: ontv: 05-03-2018

Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 20 december 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 4 weken aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 januari 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 18 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Belanghebbende

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Procedure

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

Verlengen beslistermijn

Op 28 februari 2018 is besloten de termijn waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen eenmalig te verlengen met zes weken.

Advies

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

- De Welstandscommissie

Ter inzage legging

Van woensdag 14 maart 2018 tot en met 25 april 2018 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.

Verklaring van geen bedenking

De ontwikkeling van de 'groene schuur' past binnen onderdelen van de ISG (Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek). Hierdoor is er geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad. Het plan past binnen de lijst die op 13 oktober 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van 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 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.
3. U dient aan te tonen dat aan de hand van een PvE brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie of aan artikel 6.20 wordt voldaan voor het logies gedeelte. Zie hiervoor het advies van de brandweer.
4. Voor het woonhuis gedeelte dienen gekoppelde rookmelders volgens de NEN 2555 geplaatst te worden. Zie advies brandweer.
5. 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.
6. In geval van paalmisstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
7. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd.
8. Aan de in rood op tekening aangegeven opmerkingen moet worden voldaan.
9. Tijdens de uitvoering mogen géén werktuigen worden gebruikt, die schade of ernstige hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken; zo mag dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden géén trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.
10. Na afloop van de sloop van het bestaande bouwwerk en het afvoeren van de sloopmaterialen dient een milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740 te worden uitgevoerd en indien uit dat onderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, een nader onderzoek volgens NTA5755. Het rapport van dat onderzoek/de onderzoeken dient/dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente. Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem nog niet geschikt is voor het beoogde doel dient er een saneringsplan ter beoordeling te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. In dat geval mag niet met de bouwwerkzaamheden worden begonnen voordat het evaluatierapport van de sanering waaruit blijkt dat de bodem, na de sanering, wel geschikt is voor het beoogde doel door of namens het bevoegd gezag Wet bodembescherming is goedgekeurd.
11. Voordat mag worden begonnen met het maken van de bouwput dienen de volgende gegevens ter nadere goedkeuring bij de gemeente te worden overgelegd:
 - Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat tijdens het inbrengen en verwijderen van de

damwandprofielen (t.b.v. de bouwput) geen schade aan de bestaande panden in de omgeving zal plaatsvinden.

- Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat de grond en de toegepaste hulpconstructies voldoende draagkrachtig zijn voor de gekozen wijze van het maken van de bouwput en tevens moet worden verklaard, dat hierbij geen schade aan de bestaande panden in de omgeving zal plaatsvinden.
- Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat er bij het bemalen van de bouwput niet op zodanige wijze water aan de bodem wordt onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van de bestaande bouwwerken in de omgeving schade zouden kunnen oplopen. (Tevens dient u contact op te nemen met het Hoogheemraadschap van Rijnland, omdat hiervoor een melding of vergunning noodzakelijk is.)

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, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste twee dagen van te voren;
 - 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 de sectie handhaving 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. 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 uw uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.

8. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
9. Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
10. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
11. 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.
12. 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.
13. 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/thema_s/water.
14. 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 vigerende bestemmingsplan 'Elsbroekerpolder' en de ter plaatse geldende bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Water'. Voor een deel van de gronden geldt de aanduiding 'Wijzigingsgebied I' en de bestaande bebouwing (de houten bollenschuur) wordt aangeduid als 'Karakteristieke bebouwing'. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd, omdat de woning met bed&breakfast niet past in de vigerende criteria.

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. Bij dit besluit wordt ook vergunning verleend voor die activiteit met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Zie de overwegingen onder het onderdeel "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

d. Welstand

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 15-01-2018.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan 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
- Welstandsnota Hillegom
- Erfgoedverordening Hillegom

Bouwkosten	: € 376.966,86 (excl. btw)
Gebruiksoppervlakte	: BB gedeelte 196,30 m ² Woongedeelte 279,46 m ²
bruto vloeroppervlakte	: 520 m ² (oude bruto vloeroppervlakte 323 m ²)
bruto inhoud	: 1772 m ³ (oude bruto inhoud 1274 m ³)

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

Inleiding

Op 10 augustus 2017 is vergunning aangevraagd voor het her- en uitbouwen van de bollenschuur aan Leidestraat 152. Het aangevraagde gebruik betreft een woning met een bed and breakfast. De aanvraag past niet in de vigerende bestemmingsplannen. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

Provinciaal beleid

De aanvraag past in de Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit van de Provincie Zuid-Holland.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

De aanvraag past binnen de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport. Het bollenerfgoed blijft behouden door deze herbouw en het nieuwe gebruik. Hiermee verbetert tevens de beeldkwaliteit van de entree en het bollentoeerisme. Voor het onttrekken van de bollengrond is een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelings Maatschappij (GOM).

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hillegom 2030:

De aanvraag valt in het deelgebied Duurzame bloementuin. De herbouw van de bollenschuur voor het gebruik als woning met een B&B zorgt voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud en versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder (de beleving en zichtbaarheid van) cultuurhistorische elementen en structuren en bollentoeerisme. Tevens wordt er ingezet op energiebesparing en/of opwekking van duurzame energie.

Bestemmingsplan

De aanvraag is getoetst aan de bestemmingsplannen Elsbroekerpolder, correctieve herziening Elsbroekerpolder en het Landelijk Gebied 1997.

In het bestemmingsplan Elsbroekerpolder valt de locatie in de bestemming Agrarisch gebied (artikel 6) met de aanduiding karakteristiek bouwwerk (artikel 17). Een woning met B&B past niet binnen deze bestemming. Er ligt ook een wijzigingsbevoegdheid op (artikel 6.3) om de bestemming om te zetten naar woondoeleinden. De aanvraag past echter niet binnen de gestelde voorwaarden van artikel 6.3.

In het bestemmingsplan correctieve herziening Elsbroekerpolder heeft de locatie de dubbelbestemming Waarde-archeologie 1 en 2. Er vindt een uitbreiding van 100m² plaats, waardoor er geen archeologisch onderzoek nodig is (zie paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing).

Een deel van de locatie ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997. Het betreft het noordwestelijke stukje dat de bestemming Agrarische doeleinden met subbestemming bollenteeltbedrijven zonder hulpgebouwen heeft. De tuin van de woning past hier niet binnen.

Wonen/woonvisie

De aanvraag om een woning te realiseren in een herbouwde bollenschuur draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorie van Hillegom en de Bollenstreek.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor de B&B geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplek per kamer, voor de woning geldt de norm van 2,2 parkeerplek. Totaal komt dit op 6 parkeerplaatsen voor de ontwikkeling. Er komen 6 parkeerplekken op eigen terrein, waarmee er wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

Verkeersveiligheid

De verkeersgeneratie van de woning inclusief de B&B is gering (de capaciteit van de Leidsestraat wordt met de extra verkeersbewegingen niet overschreden). Bedrijven en milieuzonering, lucht, archeologie, externe veiligheid, bodem, ecologie Het plan is uitvoerbaar op deze onderdelen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit verder toegelicht. Voor geluid wordt tegelijk met deze vergunning een hogere waarde besluit opgesteld en verleend.

Stedenbouwkundig en landschappelijk advies

De bollenschuur is een gemeentelijk monument bij de entree van Hillegom. De bollenschuur is in zeer slechte staat en niet meer voor een opvolgfunctie beschikbaar. Door sloop van deze bollenschuur en het opbouwen op identieke manier en door een passende achteraanbouw te realiseren kan dit icoon bij de zuidelijke entree van Hillegom behouden blijven. Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met het monumentale karakter van de bollenschuur. Rond de tuin zal een beukenhaag worden aangeplant voor een gebiedseigen afrastering met het bollenland.

Advies hoogheemraadschap

Er is op 17 november 2017 een positief wateradvies gegeven door het Hoogheemraadschap van Rijnland. Planschade Planschadeovereenkomst is in februari 2018 gesloten.

Advies RO

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

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.

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:

- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport
- Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit van de Provincie Zuid-Holland
- Omgevingsvisie Hillegom 2030
- bestemmingsplan Elsbroekerpolder
- correctieve herziening bestemmingsplan Elsbroekerpolder
- bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

(Wabo artikel 2.2, eerste lid, onder b)

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Deuren aan de voorkant uitvoeren in paneeldeuren.
- De middelste heg op het voorterrein weghalen.

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.18 van de Wabo, in samenhang met artikel 16 van de Erfgoedverordening Hillegom 2010 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Overwegingen

Belang van de monumentenzorg

In artikel 15 van de Erfgoedverordening Hillegom 2010 is geregeld dat er advies dient te worden aangevraagd aan de monumentencommissie voor de beoordeling of het belang van de monumentenzorg zich tegen de wijziging van het beschermd monument niet verzet.

De aanvraag en de daarop betrekking hebbende stukken zijn op 18-04-2018 voor advies voorgelegd aan de monumentencommissie van de gemeente Hillegom.

De monumentencommissie heeft een positief advies uitgebracht met een tweetal voorwaarden.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen kan met betrekking tot dit onderdeel een positief besluit worden genomen.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Erfgoedverordening Hillegom 2010

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, schaftkeet, 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.