



## OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 16 mei 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herontwikkelen van het perceel op de locatie tussen Satellietbaan 2a en Molenlaan 41 in Hillegom. Het betreft het realiseren van 30 multifunctionele bedrijfsunits en kantoorruimte, het aanleggen van een duiker en een in- en uitrit. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie B, nummer 6580 en 6578. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-19-082885.

### 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg

verzonden: 20 januari 2020

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Ingrid Roelofs  
medewerkster Vergunningen

## **Beroep**

### **Mogelijkheid van beroep**

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

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

In uw beroepschrift vermeldt u in ieder geval:

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

Een kopie van het besluit moet u meesturen.

Overigens kunnen ook andere belanghebbenden beroep instellen tegen dit besluit.

### **Voorlopige voorziening**

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

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

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

### **Inwerkingtreding**

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

## Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 20 januari 2020 voor het project het herontwikkelen van het perceel op de locatie tussen Satellietbaan 2a en Molenlaan 41 in Hillegom. Het betreft het realiseren van 30 multifunctionele bedrijfsunits en kantoorruimte, het aanleggen van een duiker en een in- en uitrit.

|                                                                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                                                                                                                                                | 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 .....                                                                                                                                                                     | 19 |
| Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen .....                                                                                                           | 20 |
| 1. Voorschriften .....                                                                                                                                                                           | 20 |
| 2. Nadere aanwijzingen .....                                                                                                                                                                     | 20 |
| 2. inhoudelijke beoordeling .....                                                                                                                                                                | 20 |
| 3. Toetsingsdocumenten .....                                                                                                                                                                     | 22 |

## Overige bijgevoegde documenten

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

|                                                        |                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|
| 003_B-03_Details_pdf                                   | datum: ontv: 14-11-2019 |
| 003_B-01_Plattegrond_bgg                               | datum: ontv: 06-11-2019 |
| 003_B-02_Aanzichten_en_Doorsnedes_pdf                  | datum: ontv: 14-11-2019 |
| 005_B-04_Duikerconstructie_pdf                         | datum: ontv: 16-05-2019 |
| 003_S-01_Situatie_bestaand_pdf                         | datum: ontv: 06-11-2019 |
| 003_S-02_Situatie_nieuw_                               | datum: ontv: 14-11-2019 |
| 005_constr_tekening_grote_modellen_pdf                 | datum: ontv: 16-05-2019 |
| 004_statische_berekening_grote_modellen_nieuw_pdf      | datum: ontv: 16-05-2019 |
| 003_B-01b_Plattegrond_verd                             | datum: ontv: 06-11-2019 |
| 004_Bijlage_1_-_Verkennd_bodemonderzoek_pdf            | datum: ontv: 16-05-2019 |
| 004_bijlage_4_-_informatieavond_Molenpark_pdf          | datum: ontv: 16-05-2019 |
| 001_aanvraagformulier                                  | datum: ontv: 16-05-2019 |
| 004 Notitie stikstofdepositie Molenlaan 41 49 Hillegom | datum: ontv: 06-11-2019 |
| 004 Ruimtelijke onderbouwing                           | datum: ontv: 06-11-2019 |
| 004 aanmeldnotitie m.e.r                               | datum: ontv: 06-11-2019 |
| 004 Quickscan wet natuurbescherming                    | datum: ontv: 03-09-2019 |
| 004 m.e.r. besluit                                     | datum: ontv: 11-11-2019 |

**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.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of algemene maatregel van bestuur categorieën van gevallen aangewezen, 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 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5, derde lid Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad als zodanig aangewezen alle gevallen dat het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is voor de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Gelet op de bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om op de aanvraag omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Centrum en Bedrijventerreinen' te beslissen. Derhalve is een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet nodig.

**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 instantie gezonden:

- De Welstandscommissie

**Ter inzage legging**

Van 27 november 2019 tot en met 10 januari 2020 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 (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](mailto:bwt@hltsamen.nl) onder vermelding van nummer **Z-19-082885**. 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 het kader van de zorgplicht is het aan te bevelen grondverzet in één richting in de richting van te handhaven groen uit te voeren. Zodoende kan fauna als de bosmuis en de huisspitsmuis voor de werkzaamheden uitvluchten.
6. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen dient bij nachtelijke werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (globaal april - november) het gebruik van diffuus licht te worden voorkomen.
7. Om de plannen voor het projectgebied te realiseren zal groen en struweel worden verwijderd. Het is aan te bevelen het verwijderen van groen buiten het broedseizoen van vogels (globaal 15 maart - 15 juli) uit te voeren. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook

broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaats moeten vinden dient een aanvullende inspectie op broedvogels door een ecooloog te worden uitgevoerd om overtredingen te voorkomen.

8. Bij dempingswerkzaamheden dient de aanwezige vis voorafgaand te worden weggevangen. Dit dient te gebeuren door het waterpeil naar ca. 20 cm te verlagen. Hierna kan de vis door een deskundige op het gebied van vissen worden weggevangen met een fijnmazig schepnet en direct worden uitgezet in geschikt habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Het wegvangen kan jaarrond worden uitgevoerd indien de temperatuur boven de 4°C en onder de 25°C blijft in verband met mogelijke vissterfte.
9. In verband met de aanwezigheid van de rugstreeppad in de omgeving en de mogelijkheid op kolonisatie is het aan te bevelen het projectgebied niet braak te laten liggen en het ontstaan van grote plassen te voorkomen. Daarnaast is het aan te bevelen de zijden van het projectgebied waar zich geen water bevindt met beschoeide oevers te voorzien van een amfibiekerend scherm om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen.
10. Indien groen verwijderd wordt, dient dat buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, maar voor de winterrust van de egel en algemene amfibieën. De beste periode is in dit geval 15 juli t/m 1 november. Het verwijderen van groen dient, richting te handhaven groen, in één richting te worden uitgevoerd waardoor aanwezige fauna voor de werkzaamheden uit kunnen vluchten. Indien in de winterperiode groen wordt verwijderd dient deze op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën en egels te worden gecontroleerd alvorens men overgaat tot het verwijderen. Eventueel aanwezige dieren dienen te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.
11. Het is aan te bevelen in het kader van de zorgplicht om de schuur in de westelijke hoek van het projectgebied niet in de winter te amoveren in verband met mogelijke egels in winterslaap. Mocht de schuur toch in de winter geamoveerd worden, dient de schuur voorafgaand aan de sloop gecontroleerd te worden op egels in winterslaap.
12. Er dienen in het kantoorgedeelte draagbare blustoestellen geïnstalleerd te worden.
13. Vier weken voor installatie dienen certificaten van toe te passen brandwerende voorzieningen ingeleverd te worden.
14. Advies: wij adviseren u om bij uw installateur te informeren naar de mogelijkheid voor het plaatsen van rookmelders met een hogere geluidssterkte en een lagere frequentie van het alarmeringssignaal.

## **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.
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 uw uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
  9. 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.
  10. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
  11. Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond/bagger 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.
  12. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400
  13. Het voornemen om meer dan 50 m<sup>3</sup> grond af te graven en/of meer dan 1.000 m<sup>3</sup> grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.

14. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op [www.odwh.nl/bedrijven/water](http://www.odwh.nl/bedrijven/water).
15. Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m<sup>3</sup>) dient een melding te worden gedaan via [www.meldgrond.nl](http://www.meldgrond.nl).

### **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 "Centrum" en heeft de bestemming "Bedrijf" en dubbelbestemming "Waarde Archeologie 1 en 3". De locatie is ook gelegen in bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" en heeft de bestemming "Groen", "Water" en dubbelbestemming "Archeologie 2".

Tevens geldt het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren".

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd. De multifunctionele bedrijfsunits zijn in strijd met de bestemming "Bedrijf". Er wordt gebouwd buiten het bouwvlak en de bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden. Het realiseren van de in- en uitrit is in strijd met de bestemming "Water" omdat een in- en uitrit niet ten dienste staat van de bestemming "Water".

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "gebruik in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

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

#### *d. Welstand*

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 18 november 2019.

#### *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
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein
- Bestemmingsplan Centrum

bouwkosten: 580.000,00 (excl. btw)

bruto vloeroppervlakte: 1260 m<sup>2</sup> (oude bruto vloeroppervlakte 0 m<sup>2</sup>)

bruto inhoud: 4400 m<sup>3</sup> (oude bruto inhoud 0 m<sup>3</sup>)

# Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

## 1. Voorschriften

- De regels in artikel 4 van het bestemmingsplan Centrum moeten wel in acht worden genomen. Er mogen geen risicovolle inrichtingen komen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk zijn niet toegestaan. De maximale milieucategorie is 2.

## 2. Inhoudelijke beoordeling

### Toetsingsgronden

1. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan", de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. In overige gevallen. indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;

c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;

d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

### Overwegingen

#### *Bestemmingsplan of beheersverordening*

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum" en heeft de bestemming "Bedrijf" en dubbelbestemming "Waarde Archeologie 1 en 3". De locatie is ook gelegen in bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" en heeft de bestemming "Groen", "Water" en dubbelbestemming "Archeologie 2". Tevens geldt het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren".

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd. De multifunctionele bedrijfsunits zijn in strijd met de bestemming "Bedrijf". Er wordt gebouwd buiten het bouwvlak en de bouwhoogte van 6 meter wordt overschreden. Het realiseren van de in- en uitrit is in strijd met de bestemming "Water" omdat een in- en uitrit niet ten dienste staat van de bestemming "Water".

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

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

## **Toelichting**

### Inleiding

Op 16 mei 2019 ontving de gemeente Hillegom een aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van 30 multifunctionele bedrijfsunits op de kadastrale percelen HLG01- B- 6578 en 6580. Ter plaatse bevindt zich nu een kas die zal worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling. De bedrijfsunits kennen een gezamenlijk oppervlak van ongeveer 1080 m<sup>2</sup>. Bovenop de bedrijfsunits die centraal in het plangebied worden geplaatst, wordt tevens een kantoorruimte van 175 m<sup>2</sup> bovenop die bedrijfsunits gerealiseerd. Deze kantoorruimte wordt gerealiseerd over 2 bouwlagen en kent een bouwhoogte van 7 meter. Er worden parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Een deel hiervan bevindt zich in het plangebied bij de bedrijfsunits. Daarnaast is er grond aangekocht om aan de Satellietbaan enkele haakspaarkeerplaatsen te realiseren om te kunnen voldoen aan de parkeervraag. De ontsluiting van de percelen zal worden verplaatst naar de Satellietbaan. Er is al een vergunning verleend voor een tijdelijke inrit- constructie. Met deze permanente vergunning is het de bedoeling om de inrit permanent te verplaatsen naar de Satellietbaan en in gebruik te nemen.



De ter plaatse geldende bestemmingsplannen staan de ontwikkeling niet toe. Er zal daarom van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Afwijken kan met toepassing van Wabo, artikel 2.12, lid 1, sub a, 3°. Hiervoor dient er sprake te zijn van een planologisch aanvaardbaar plan. Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing geschreven en verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. De onderstaande aspecten vormen het beoordelingskader.

### Rijksbeleid

n.v.t.

### Provinciaal beleid

Op 20 februari 2019 is de Omgevingsverordening Zuid- Holland vastgesteld en daarna tweemaal partieel herzien. Op grond van artikel 6.9 van de verordening kan er worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, er geen wijziging op structuurniveau wordt voorzien en de ontwikkeling bij de aard en schaal van het gebied aansluit.

Op grond van artikel 6.12 zijn alleen bedrijven toegestaan tot de hoogst mogelijk milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein.

Het voornemen om de bestaande kassen in het stedelijke gebied van Hillegom te slopen en ter plaatse multifunctionele bedrijfsunits te bouwen past binnen de kaders van de Omgevingsverordening. De nieuwbouw past zowel qua functie (kleinschalige bedrijfseenheden met beperkte milieuhinder) als omvang binnen de omgeving. Ook wordt voor wat betreft de milieucategorie (maximaal 2) aangesloten bij de omgeving waarin wonen en werken gemengd is.

### Gemeentelijk beleid

#### *Bestemmingsplan Centrum*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Centrum. De percelen zijn bestemd als 'bedrijf'. Hier zijn bedrijven tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast is per bestemmingsvlak slechts één bedrijf toegestaan volgens de planregels. De bestemming bedrijf voorziet in de mogelijkheid om parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water aan te leggen ten behoeve van het bedrijf. In de westelijke punt van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie-1'. Het overige deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie-3'. Er is geen strijdigheid met deze dubbelbestemmingen omdat de gebouwen worden gefundeerd op staal met een maximale diepte van 0,2 meter. Hierdoor valt het plan binnen de vrijstellingsgrens voor het verrichten van archeologisch onderzoek. Verder is het gehele perceel voorzien van de aanduiding 'bedrijf- biologische kwekerij'. De kas is voorzien van een bouwvlak waar een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt. Op de volgende punten wordt er afgeweken van het bestemmingsplan 'Centrum':

1. het bouwen van een kantoorruimte van 175m<sup>2</sup> binnen de bestemming bedrijf;
2. de realisatie van 1080 m<sup>2</sup> zelfstandige multifunctionele bedrijfsunits (30 stuks) waar op grond van het bestemmingsplan slechts één bedrijf is toegestaan.
3. Buiten het bouwvlak bouwen ten behoeve van de bedrijfsunits.
4. Het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter met één meter tot maximaal 7 meter.

#### *Bestemmingsplan Bedrijventerreinen*

Ter plaatse van de nieuwe inrit en de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. De watergang aan de zijde van de Satellietbaan is bestemd als 'Water' en de groene zoom rondom het perceel is bestemd als 'groen'. Ter plaatse geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie- 2'. De realisatie van een duiker en een inrit is niet in strijd met deze dubbelbestemming. Er wordt namelijk niet tot nauwelijks in de grond gegraven. Er wordt een inrit (met duiker) en een aantal parkeerplaatsen gecreëerd binnen de bestemming 'groen'. Gronden met de bestemming groen mogen o.a. worden gebruikt ten behoeve van ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding. Er is dus geen strijdigheid met het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemming groen.

De gronden met de bestemming 'water' mogen worden gebruikt voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals o.a. duikers. De aanleg van de duiker binnen de bestemming water is toegestaan, maar het realiseren van de inrit naar de bedrijfsunits niet.

#### *Paraplu Bestemmingsplan Parkeren*

Het parapluplan parkeren geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Hillegom. Het plan borgt dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de parkeernormen van de parkeernota Hillegom. Onder het kopje 'parkeren' wordt beargumenteerd op welke wijze er voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd.

#### *Omgevingsvisie Hillegom*

In de Omgevingsvisie van Hillegom wordt de Koers van de gemeente Hillegom voor de komende jaren per deelgebied beschreven. De planlocatie ligt op de rand van het Deelgebied 'Werkplaats Hillegom'. Voor de randen geldt dat hier alleen lichte bedrijvigheid mag zitten. Sterk verkeer aantrekkende functies zijn niet wenselijk. De leef kwaliteit moet passend zijn bij de functie van het gebied. De koers die voor het gebied geldt is:

- Verduurzamen en vergroenen
- (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en verbetering verkeerskwaliteit
- Ontwikkeling van passende bedrijvigheid

De belangrijkste aspecten zijn:

Verkeersveiligheid, profielring van bedrijventerreinen duurzaamheid, groen, leefbaarheid (omgeving).

Het realiseren van multifunctionele bedrijfsunits is geschikt voor o.a. zzp-ers en zullen gelet op de toegestane milieucategorie 2 niet zorgen voor een grote milieuhinder door geluid, geur, gevaar of verkeer aantrekkende werking. De ontwikkeling past binnen het gebiedsprofiel van het deelgebied Werkplaats Hillegom.

#### wonen/woonvisie

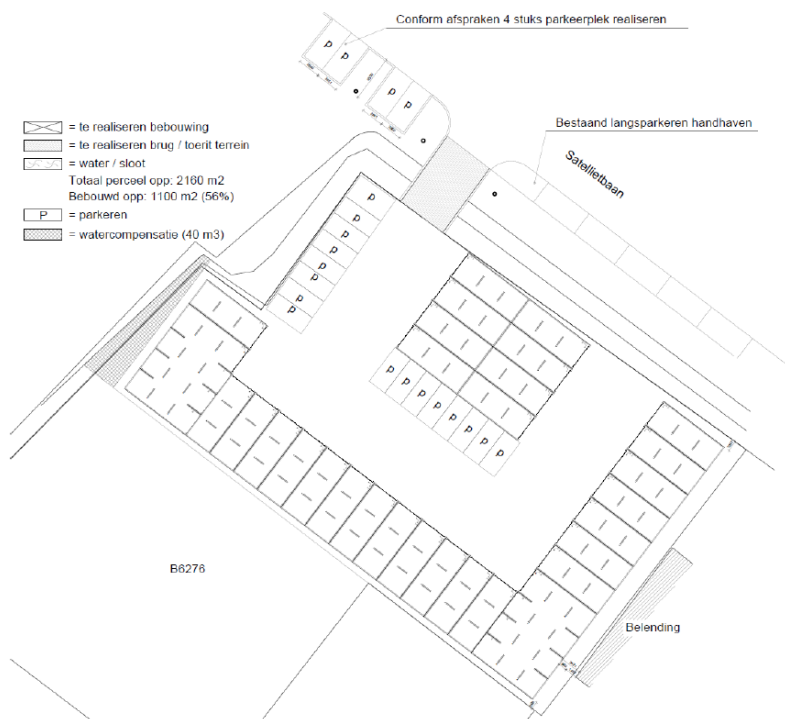
n.v.t.

### Parkeren

Op grond van de parkeernota Hillegom geldt voor de bedrijfsunits een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Uitgaande van 1080 m<sup>2</sup> bvo aan bedrijfsunits is de parkeerbehoefte voor de bedrijfsunits 11,88 parkeerplaatsen. Voor het kantoor geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplekken per 100 m<sup>2</sup> bvo. De parkeerbehoefte van de 175 m<sup>2</sup> kantoorruimte bedraagt 3,68 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee **16 parkeerplaatsen**. Deze parkeerplaatsen worden op het perceel op eigen terrein gerealiseerd.

5% van de totale parkeerbehoefte is benodigd om het bezoekers parkeren in de openbare ruimte op te vangen. Dit komt neer op 1 parkeerplaats. De parkeerplaats dient ten alle tijden openbaar toegankelijk te zijn. Aangezien het perceel met een hek wordt afgesloten dient het parkeren voor bezoekers aan de Satellietbaan te worden opgelost.

Er worden 4 haaksparkerplaatsen gerealiseerd aan de Satellietbaan. Hiervoor is grond aangekocht door de initiatiefnemers. De parkeerplaatsen voorzien in het aandeel bezoekers parkeren van 1 parkeerplaats. En bovendien worden er 3 parkeerplaatsen aangelegd om de openbare parkeerplaatsen aan de Satellietbaan die door de aanleg van de inrit verloren gaan te compenseren. Op deze wijze wordt er voldaan aan de parkeervraag voor de ontwikkeling.



### Verkeersveiligheid

Er wordt een nieuwe perceel ontsluiting gerealiseerd aan de satellietbaan. Vanuit verkeersveiligheid is dit een betere optie dan een ontsluiting via de Molenlaan, omdat er dan verkeer langs bestaande woonhuizen moet gaan. Er hoeven geen bomen te worden gekapt ten behoeve van de ontsluiting op de Satellietbaan. De



parkeerplaatsen die worden opgeofferd ten behoeve van de inrit worden 1 op 1 gecompenseerd door de aanleg van 4 parkeerplaatsen aan de westzijde van de nieuwe inrit.

#### M.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

Er is voor het plan een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer een aanmeldnotitie ingediend. Op basis daarvan heeft de ODWH namens het college van B&W van de gemeente Hillegom een m.e.r. beoordelingsbesluit genomen op 11 november 2019. Daarin is besloten om op grond van artikel 7.17 eerste lid, van de Wet milieubeheer dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

#### Bedrijven

bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan (zie de argumentatie in de ruimtelijke onderbouwing).

#### Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 en een verkennend bodemonderzoek naar asbest volgens de NEN5707 uitgevoerd door bureau Terrascan (maart 2019). Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit de ontwikkeling niet in de weg staat (zie ook de ruimtelijke onderbouwing en de bodemonderzoeken).

#### Duurzaamheid

Het plan voldoet aan de duurzaamheidsambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Hillegom. Hillegom heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn en in 2050 klimaatneutraal. In de ruimtelijke onderbouwing wordt beschreven op welke wijze de ontwikkeling bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen en welke maatregelen er worden genomen.

#### Ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Het aspect gebiedsbescherming levert geen planologische belemmering op. Dat blijkt uit de stikstofdepositieberekening die onderdeel uitmaakt van dit besluit 'Notitie stikstofdepositie Molenlaan 41 en 49'.

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het besluit wordt op basis van een ecologische quickscan een aantal maatregelen voorgesteld om beschermde diersoorten te beschermen van de bouwwerkzaamheden. Hier dient tijdens de werkzaamheden rekening mee gehouden te worden om overtreding van de Wet Natuurbescherming te voorkomen. Deze voorschriften worden aan de vergunning verbonden.

#### Externe veiligheid

De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van een inrichting die valt onder de werking van het Bevi of een route die valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

#### Geluid

n.v.t.

#### Lucht

Het project draagt niet in betekende mate bij (NIMB) aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

#### Archeologie

Er is geen strijdigheid met de dubbelbestemmingen archeologie. Er wordt op staal gefundeerd met een diepte van 20 cm. In dat geval is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat dit pas nodig is bij werkzaamheden vanaf 30 cm diepte.

#### Advies landschap

In het grotere geheel gezien vormt deze strook tussen de Satellietbaan en de Molenlaan een overgang tussen wonen en bedrijven. Er zit een groene buffer tussen. Behalve ter plaatse van Molenlaan 41 t/m 49. Het meest ideale zou zijn dat deze buffer wordt doorgetrokken. Dit is echter moeilijk uitvoerbaar. Om een zachtere overgang tussen de woningen en de bedrijfsbestemming te krijgen, adviseren wij om in overleg met de omwonenden groen tegen de muren te realiseren.

#### Stedenbouwkundig advies

De garageboxen krijgen een aansluiting op de Satellietbaan en vallen daarmee ruimtelijk binnen het bedrijventerrein. Aan de westkant komen de boxen buiten het bouwvlak. De sloot tussen de boxen en de openbare weg blijft behouden. Hiermee is er genoeg ruimte tussen de bebouwing en de openbare weg. Om meer openheid te creëren hebben wij mondeling geadviseerd om de westelijke bebouwing inclusief de 2<sup>e</sup> laag uit een eerder ontwerp niet te realiseren. Het initiatief bestaat nu uit één laag units waarbij er bovenop de centraal gelegen units een extra verdieping ten behoeve van een kantoor wordt gerealiseerd. De bouwhoogte bedraagt daar 7 meter. Dit past binnen het straatbeeld aangezien overige bebouwing van vergelijkbare hoogte is.

Daarnaast voorziet het ontwerp in een groene inpassing van de te realiseren bedrijfsruimten en wordt er geïnvesteerd in duurzaamheidsaspecten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren op het project.

#### Advies landschapsdeskundige

n.v.t.

#### Advies agrarisch deskundige

n.v.t.

#### Advies hoogheemraadschap

Het water dat ten behoeve van de duiker wordt gedempt (21 m<sup>2</sup>) wordt achter box 6 en 7 één op één gecompenseerd.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft geen bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven welke

afspraken zijn gemaakt met het Hoogheemraadschap. De waterbelangen worden in de benodigde watervergunning verder afgewogen.

#### Communicatie

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning is op 23 april een informatieavond gehouden voor omwonenden en nabij gelegen bedrijven. Een aantal omwonenden hebben hun zienswijzen op het planvoornemen geuit. De indieners van zienswijzen zijn persoonlijk over de beantwoording van de zienswijzen geïnformeerd. Hier is een verslag van gemaakt dat is bijgevoegd bij het besluit voor de omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerpvergunning zijn er geen zienswijzen ingediend, waardoor de definitieve vergunning kan worden verleend.

#### Planschade

Er is een anterieure overeenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over o.a. het verhalen planschade en de grondaankoop ten behoeve van de parkeerplaatsen aan de Satellietbaan.

#### Conclusie

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

Er zijn ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

Er is niet gebleken van belangen van derden die aanleiding geven om af te zien van het verlenen van vergunning.

#### *Exploitatieplan*

Voor het gebied waarin de aanvraag is gelegen, is geen exploitatieplan vastgesteld.

#### *Provinciale verordening en amvb Ruimte*

De aanvraag is niet in strijd met de geldende provinciale verordening Ruimte en niet in strijd met de algemene maatregel van bestuur Ruimte als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

#### *Vorbereidingsbesluit*

Voor het gebied waarin het perceel is gelegen, is geen voorbereidingsbesluit van kracht.

#### **Conclusie**

De vergunning kan voor het onderdeel 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' worden verleend

### **3. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan Bedrijventerrein
- Bestemmingsplan Centrum

# Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

(Wabo artikel 2.2, lid 1, onder e)

## 1. Voorschriften

1. Het is niet toegestaan dat de geparkeerde auto uitsteekt buiten de eigen grond.
2. U voorkomt dat er schade ontstaat aan de weg of aan andere eigendommen van de gemeente of van derden;
3. Bij werkzaamheden dient de stam van de bomen direct naast de uitweg beschermd te worden door het aanbrengen van beschermingsmateriaal van hout.
4. Het graven van de grond onder de kroonprojectie van de bomen naast de uitweg dient handmatig te gebeuren om schade aan het wortelstelsel te voorkomen

## 2. Nadere aanwijzingen

1. Om gebruik te kunnen maken van de uitweg moeten wijzigingen worden aangebracht aan de openbare weg. Deze wijzigingen aan de openbare weg worden uitsluitend uitgevoerd door een gecertificeerde aannemer.
2. De kosten van de aanpassingen aan de openbare weg ten behoeve van de uitweg komen voor uw rekening.
3. Het feitelijk beheer en onderhoud van de uitweg worden uitgevoerd door de gemeente, de kosten hiervan komen voor uw rekening;
4. Deze vergunning vrijwaart u niet van aanspraken van derden tot vergoeding van schade die direct of indirect verband houden met de uitweg.

## 2. inhoudelijke beoordeling

### Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): Voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist om: een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

Op grond van artikel 2.18 van de Wabo: Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.2 kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Algemene plaatselijke verordening Hillegom artikel 2:12 Maken en veranderen van een uitweg

1. Het is verboden zonder vergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:
  - a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
  - b. Indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
  - c. Indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of

- d. Indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de provinciale wegenverordening.

#### Overwegingen

##### *a. Verkeersveiligheid*

Uit de aanvraag en de daarbij behorende stukken is gebleken dat het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht door het maken van een uitweg/inrit.

De afwikkeling van het verkeer van percelen HLG01-B-6578 en HLG01-B-6580 via de Satelietbaan naar de Weerlaan is een geschikte oplossing. De Satelietbaan is voldoende breed, afgestemd op de bedrijfsfuncties en kan het verkeer snel en veilig afwikkelen. Het verkeer van en naar de genoemde percelen via de genoemde wegen levert geen belemmering voor de bruikbaarheid en veiligheid.

##### *b. Behoud openbare parkeerplaatsen*

Het realiseren van de gevraagde uitweg/inrit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

Er wordt ruimte gecreëerd voor de aansluiting van percelen HLG01-B-6578 en HLG01-B-6580 naar de Satelietbaan. In de aanliggende ruimte is een bestaande parkeergelegenheid. De op te heffen parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de directe omgeving. Dit is conform het parkeerbeleid.

##### *c. Aantasting openbaar groen*

Er is geen sprake van (een onaanvaardbare) aantasting van het openbaar groen door het realiseren van de uitweg/inrit.

Er worden geen bomen gekapt voor de aanleg van de uitweg. Wel dient er rekening gehouden te worden met de bomen die in de buurt van de uitweg staan.

1. Bij werkzaamheden dient de stam beschermd te worden door het aanbrengen van beschermingsmateriaal van hout.
2. Het graven van de grond onder de kroonprojectie van de boom dient handmatig te gebeuren om schade aan het wortelstelsel te voorkomen.

##### *d. Tweede uitweg/inrit*

Er is geen sprake van het realiseren van een tweede uitweg/inrit.

In de huidige situatie zijn percelen HLG01-B-6578 en HLG01-B-6580 bereikbaar via perceel HLG01 B 6577 naar de Molenlaan. In de nieuwe situatie vervalt deze ontsluiting, er zijn geen verkeerstroom meer via Molenlaan en woonwijk. Er wordt een nieuwe ontsluiting gecreëerd naar de Satelietbaan. Deze ontsluiting kan het verkeer prima afwikkelen.

#### Adviezen

Voor de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is advies ingewonnen van de afdeling Buitenruimte.

#### Conclusie

De omgevingsvergunning voor deze activiteit kan verleend worden onder de hierboven gestelde voorschriften.

### **3. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Algemene plaatselijke verordening Hillegom

## **TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

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

### **1. ALGEMEEN**

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

### **2. VOORSCHRIFTEN**

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

### **3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN**

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

### **4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING**

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

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

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

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

### **6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING**

De omgevingsvergunning geldt op grond van artikel 2.25 van de Wabo voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften wordt voldaan. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager, meldt de aanvrager onderscheidenlijk de vergunninghouder (= degene die voor de uitvoering van de vergunning verantwoordelijk is) dat ten minste een maand voordien aan Burgemeester en wethouders onder vermelding van:

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

## **7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN**

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

Als u voor de werkzaamheden gebruik moet maken van de openbare grond/weg voor het plaatsen van bijvoorbeeld een (mobiele) bouwkraan, 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.