

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 15 juli 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de begane grond ten behoeve van het realiseren van 2 woningen, het veranderen van het terras en de trap naar de 1e verdieping en het plaatsen van een muur op de locatie Molenstraat 22 in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 4559. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-19-089845.

Besluit

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

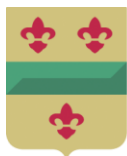
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

verzonden: 6 april 2021

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

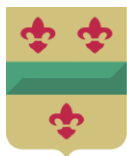
Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van een beroepschrift een verzoek 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 6 april 2021 voor het project voor het verbouwen van de begane grond ten behoeve van het realiseren van 2 woningen, het veranderen van het terras en de trap naar de 1e verdieping en het plaatsen van een muur op de locatie Molenstraat 22 in Hillegom.

OMGEVINGSVERGUNNING.....	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Proceduureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften.....	7
2. Nadere aanwijzingen	7
3. Inhoudelijke beoordeling.....	8
4. Toetsingsdocumenten.....	13
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....	14
1. Voorschriften.....	14
2. Inhoudelijke beoordeling.....	14
3. Toetsingsdocumenten.....	22

Overige bijgevoegde documenten

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

003_details-01_Molenstraat_22_190710_pdf	datum: ontv: 15-07-2019
001_aanvraagformulier	datum: ontv: 15-07-2019
004_bijlage_1_Digitale_watertoets_200221_pdf	datum: ontv: 21-02-2020
004_bodem_en_asbestonderzoek_Grondslag_190626_pdf	datum: ontv: 21-02-2020
004_219_Molenstraat_22_memo_aanvullingen_pdf	datum: ontv: 21-02-2020
003_details DE-01_Molenstraat_22_200219_pdf	datum: ontv: 21-02-2020
003_nieuw BA-02_Molenstraat_22_200219_pdf	datum: ontv: 21-02-2020
003_bestaand BA-01_Molenstraat_22_200219_pdf	datum: ontv: 21-02-2020
003_situatie sloop/bouw BP-01_Molenstraat_22_200213_pdf	datum: ontv: 21-02-2020
004_bouwveiligheidsplan BVP_17157_Molenstraat22-200213_pdf	datum: ontv: 21-02-2020
006_welstand	datum: ontv: 23-03-2020
003_R-01_tekening schutting	datum: ontv: 16-03-2020
006_advies ODWH	datum: ontv: 28-04-2020
006_advies ODWH	datum: ontv: 27-11-2020
004_Akoestisch_onderzoek_Peutz_200729_pdf	datum: ontv: 22-12-2020
004_RO_Molenstraat_22_Hillegom_200908_pdf	datum: ontv: 22-12-2020



006 advies ODWH

datum: ontv: 13-11-2020

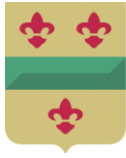
004 advies ODWH

datum: ontv: 11-01-2021

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 7 augustus 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 184 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 6 februari 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 182 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.

Termijn opschorten

Op 15 juli is besloten om de termijn met 3 maanden op te schorten.

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



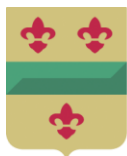
Verklaring van geen bedenkingen

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.

Ter inzage legging

Van woensdag 10 februari 2021 tot en met dinsdag 23 maart 20221 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

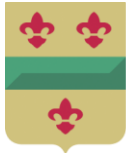
1. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels en de bepalingen van 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 onder vermelding van nummer **Z-19-089845**. 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. 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.
4. De warmteweerstand van de buitenwanden moet tenminste 4,5 m²K/W bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste 6 m²K/W bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste 3,5 m²K/W bedragen.

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 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;



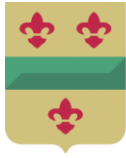
- b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet 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.
 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
 9. Indien voor de bouwwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen moet uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend conform § 1.7 Bouwbesluit 2012.
 10. Bij het indienen van een sloopmelding voor het verwijderen van asbest moet een asbestinventarisatierapport conform SC 540 worden ingediend.
 11. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
 12. Wij adviseren om op elke verdieping in de verkeersruimte een optische rookmelder volgens de NEN 2555 te plaatsen.

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 bestemmingen Centrum - Uit te werken en Waarde - Archeologie - 1.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het paraplubestemmingsplan 'Wonen'.

De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met artikel 20 Centrum - Uit te werken omdat alleen wonen op de 1^e verdieping is toegestaan.

Beoordeling:

Artikel 20 Centrum - Uit te werken

20.1 Bestemmingsomschrijving

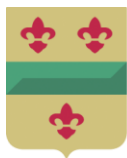
De voor 'Centrum - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandelsbedrijven, waaronder maximaal één supermarkt;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. dienstverlening;
- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, groen, water(berging), erven, tuinen, paden en wegen.

20.2 Uitwerkingsregels

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. stedenbouwkundige belangen mogen zich niet het bouwplan verzetten, waarbij in elk geval geldt dat voldaan moet worden aan de eisen van het voor het centrumgebied



- geldende beeldkwaliteitsplan;
- b. voldaan moet worden aan de Evaluatie Masterplan Centrum van 8 januari 2009;
 - c. voldaan moet worden aan het raadbesluit van 20 september 2012 (nr. 3. Bestuur/3290) Kaders voor bestemmingsplannen 'Centrum' en 'Bedrijventerreinen';
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - passage' is een (overdekte) passage toegestaan;
 - e. woningen zijn slechts toegestaan op verdieping(en) en dienen naar aantal en woningtype te passen in de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering;
 - f. bij het te realiseren aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren bedrijven, instellingen en voorzieningen dient de parkeernota van de gemeente Hillegom in acht te worden genomen;
 - g. er dient te worden voldaan aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde (hogere) grenswaarden;
 - h. binnen het uitwerkingsgebied dient minimaal 15% van de gronden te worden gebruikt voor het realiseren van oppervlaktewater, tenzij elders in het plangebied met het oog op een goede waterhuishouding voorzien wordt in voldoende oppervlaktewater;
 - i. de te realiseren detailhandel dient blijkens onderzoek distributieplanologisch inpasbaar te zijn in het centrum van Hillegom, in verband waarmee tevens gehoord wordt het Regionaal Economisch Overleg;
 - j. uit bodemonderzoek moet blijken dat geen bodemsanering noodzakelijk is, dan wel bodemsanering dient te hebben plaatsgevonden;
 - k. uit archeologisch onderzoek moet blijken, dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt;
 - l. nabijgelegen bedrijven mogen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;
 - m. het uitwerkingsplan in financieel-economische zin uitvoerbaar is, waarbij het kostenverhaal is verzekerd door middel van een exploitatieplan dan wel de kosten anderszins verzekerd zijn.
- Strijdig, wonen mag alleen op de verdieping.*

Artikel 23 Waarde - Archeologie - 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

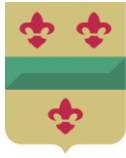
23.1.1 Primair

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

23.1.2 Rangorde

Indien de belangen van de in lid 23.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

- a. Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
- b. Leiding - Gas;
- c. Leiding - Riool;
- d. Waarde - Archeologie - 1;
- e. Waarde - Archeologie - 2;



f. Waarde - Archeologie - 3.

23.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van lid 23.3 vooraf in acht zijn genomen.

b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 23.3 vooraf in acht zijn genomen.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders de hierna onder 23.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen, dan wel te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,3 m beneden maaiveld en die tevens een (totale) terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan.

Niet strijdig, er zijn geen werkzaamheden dieper dan 0,3 m die tevens een groter terreinoppervlakte beslaan dan 100m².

Parapluplan Parkeren

3.2 Regels met betrekking tot alle betrokken ruimtelijke plannen

Aan de in artikel 3.1 genoemde ruimtelijke plannen worden aan het hoofdstuk 'Algemene regels', dan wel 'Algemene bepalingen', regels toegevoegd die als volgt luiden:

Parkeren en laden of lossen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht.

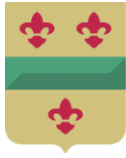
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of b:

1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;

2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:

- een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;

- een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;



- een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf.
Bouwplan moet voldoen aan het parkeerbeleid.

Parapluplan Wonen

3.2 Wonen

3.2.1 Toevoegen begrippen:

De volgende begrippen worden toegevoegd aan de in artikel 3.1 genoemde bestemmingsplannen, dan wel vervangen het begrip indien deze reeds is opgenomen: (Bedrijfsmatige) kamerverhuur: een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan de rechthebbende en de personen behorende tot diens huishouden, woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheden, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging; een en ander kan onder meer blijken uit het feit dat voor de kamers afzonderlijk huur wordt berekend en/of betaald en elke kamer zelfstandig wordt bewoond, waarbij al dan niet sprake is van enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

Wonen: huisvesting in een woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen;

Woning of wooneenheid: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden; hieronder worden tevens zorgwoningen en bedrijfs/dienstwoningen verstaan.

Niet strijdig.

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. 23 maart 2020.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan (indien ook de activiteit afwijken bestemmingsplan wordt verleend) de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" worden verleend.



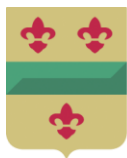
4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Hillegom
- Bestemmingsplan 'Centrum'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen'
- Welstandsnota Hillegom

bouwkosten: € 80.000,00(excl. btw)

gebruiksoppervlakte: appartement 1: 51,6m² appartement 2: 40,3m² gem. berging: 7,9m²



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

- Er wordt een stenenmuur gebouwd en in stand gehouden op 1,2 meter van de erfgrans zoals geprojecteerd in het akoestisch onderzoek zodat voor de appartementen aan de geluidseisen van het activiteitenbesluit kan worden voldaan.
- In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er gestreefd naar een geluidsniveau van 33 Db binnen de geluidsgevoelige ruimten van de appartementen op de begane grond vanwege de geluidsbelasting van het verkeer op de Molenstraat.

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

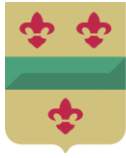
Bestemmingsplan of beheersverordening

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum' en heeft de bestemmingen Centrum - Uit te werken en Waarde - Archeologie - 1.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het paraplubestemmingsplan 'Wonen'

Het plan is in strijd met artikel 20 Centrum - Uit te werken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, omdat alleen wonen op de 1^e verdieping is toegestaan.



Artikel 20 Centrum - Uit te werken

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

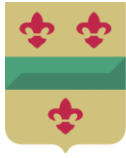
- a. wonen;
- b. detailhandelsbedrijven, waaronder maximaal één supermarkt;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. dienstverlening;
- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, groen, water(berging), erven, tuinen, paden en wegen.

20.2 Uitwerkingsregels

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden gelden de volgende uitwerkingsregels:

- a. stedenbouwkundige belangen mogen zich niet het bouwplan verzetten, waarbij in elk geval geldt dat voldaan moet worden aan de eisen van het voor het centrumgebied geldende beeldkwaliteitsplan;
- b. voldaan moet worden aan de Evaluatie Masterplan Centrum van 8 januari 2009;
- c. voldaan moet worden aan het raadsbesluit van 20 september 2012 (nr. 3. Bestuur/3290) Kaders voor bestemmingsplannen 'Centrum' en 'Bedrijventerreinen';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - passage' is een (overdekte) passage toegestaan;
- e. woningen zijn slechts toegestaan op verdieping(en) en dienen naar aantal en woningtype te passen in de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- f. bij het te realiseren aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren bedrijven, instellingen en voorzieningen dient de parkeernota van de gemeente Hillegom in acht te worden genomen;
- g. er dient te worden voldaan aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde (hogere) grenswaarden;
- h. binnen het uitwerkingsgebied dient minimaal 15% van de gronden te worden gebruikt voor het realiseren van oppervlaktewater, tenzij elders in het plangebied met het oog op een goede waterhuishouding voorzien wordt in voldoende oppervlaktewater;
- i. de te realiseren detailhandel dient blijkens onderzoek distributieplanologisch inpasbaar te zijn in het centrum van Hillegom, in verband waarmee tevens gehoord wordt het Regionaal Economisch Overleg;
- j. uit bodemonderzoek moet blijken dat geen bodemsanering noodzakelijk is, dan wel bodemsanering dient te hebben plaatsgevonden;
- k. uit archeologisch onderzoek moet blijken, dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt;
- l. nabijgelegen bedrijven mogen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;
- m. het uitwerkingsplan in financieel-economische zin uitvoerbaar is, waarbij het kostenverhaal is verzekerd door middel van een exploitatieplan dan wel de kosten anderszins verzekerd zijn.

Strijdig, wonen mag alleen op de verdieping.



Parapluplan Parkeren

3.2 Regels met betrekking tot alle betrokken ruimtelijke plannen

Aan de in artikel 3.1 genoemde ruimtelijke plannen worden aan het hoofdstuk 'Algemene regels', dan wel 'Algemene bepalingen', regels toegevoegd die als volgt luiden:

Parkeren en laden of lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of b:
 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
 - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf.

Bouwplan moet voldoen aan het parkeerbeleid.

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

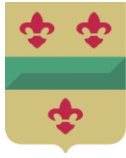
Het project betreft geen geval als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

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

Beoordelingen:

inleiding

Op 15 juni 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de begane grond van een voormalige drukkerij ten behoeve van 2 appartementen op de Molenstraat 22 te Hillegom. Het plan voorziet tevens in de realisatie van een muur op de perceelsgrens, die enerzijds dient ter afscherming van privé-eigendommen en anderzijds voor het dempen van het geluid van de naastgelegen parkeergarage. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Centrum' en de enkelbestemming 'Centrum- uit te werken' die op het betreffende perceel ligt. Er zal van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken om het plan mogelijk te kunnen maken. Afwijken kan, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Initiatiefnemer heeft



een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin beargumenteerd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit document worden er naast de motivering van initiatiefnemer in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing nog enkele kleine aanvullingen gedaan die tevens worden meegenomen als voorschriften voor de vergunningverlening.

rijksbeleid

Het plan is dusdanig kleinschalig dat rijksbeleid niet specifiek van toepassing is.

provinciaal beleid

Het plan is dusdanig kleinschalig van aard dat provinciaal beleid niet specifiek van toepassing is. Het verbouwen van de voormalige drukkerij ten behoeve van 2 appartementen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Het plan is niet strijdig met provinciaal beleid.

gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Centrum'

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Centrum'. De grond heeft de bestemming 'centrum- uit te werken'. Hierin is een bouwverbod opgenomen zolang er geen uitwerkingsplan vastgesteld is. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 1'. De bestemming 'Centrum- uit te werken' houdt in dat er een uitwerkingsplan kan worden opgesteld dat voldoet aan de uitwerkingsregels. Het plan is echter in strijd met de uitwerkingsregels, omdat er woningen worden gerealiseerd op de begane grond. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er daarom van het bestemmingsplan te worden afgeweken. Dat kan echter alleen met toepassing van Wabo, artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° omdat er op grond van de bestemming 'uit te werken' een bouwverbod geldt. Met de uitgebreide Wabo procedure kan van dit bouwverbod worden afgeweken.

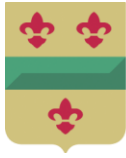
Detailhandelsvisie

In de detailhandelsvisie van de gemeente Hillegom is aangegeven dat de vraag naar winkelruimte afneemt. Het is daarom belangrijk om het winkelgebied in Hillegom aantrekkelijk te houden. In de visie staat beschreven dat het kernwinkelgebied compact gehouden dient te worden, zodat er geen gaten ontstaan in het winkelfront. Dit komt de vitaliteit van het centrum ten goede. Wonen op de begane grond is daarom in het kernwinkelgebied niet toegestaan. De locatie Molenstraat 22 ligt echter niet in het kernwinkelgebied. De locaties bevinden zich in een aanloopstraat. Wonen op de begane grond in een aanloopstraat is in lijn met de detailhandelsvisie.

Omgevingsvisie Hillegom 1^e herziening

In de omgevingsvisie Hillegom is de koers voor de komende jaren uiteengezet. De locaties Molenstraat 22 en 24 vallen beide binnen het gebiedsprofiel 'historisch hart'. De locatie Molenstraat 24 valt daarbij ook nog in het 'levendige lint'. De koers voor het deelgebied historisch hart bestaat o.a. uit het volgende:

- Verbeteren van de samenhang en de bereikbaarheid van het centrum;
- Cultuurhistorie beter zichtbaar en herkenbaar maken;
- Toevoegen van nieuwe toeristische en recreatieve economische functies;



- Toevoegen van nieuwe functies in aanloopstraten;
- Investeren in duurzaamheid.

Het plan past binnen de koers van de Omgevingsvisie. In een aanloopstraat naar het centrum worden 2 woningen toegevoegd ten koste van een voormalig winkel/bedrijfspan. Het centrum wordt hierdoor compacter gemaakt en dit komt de vitaliteit van het winkelcentrum ten goede.

In de omgevingsvisie is tevens vastgelegd dat nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan bepaalde GPR- scores. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Het gaat hier echter om bestaande bouw, waardoor er kan worden aangesloten bij de wettelijke duurzaamheidsvereisten uit het bouwbesluit.

Woonprogramma Hillegom

Er worden twee appartementen toegevoegd waarvan één appartement een oppervlak van bijna 50m² kent en één appartement een oppervlak van iets meer dan 40 m². Het gaat om twee appartementen die zullen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens. Kleinschalige initiatieven hoeven niet te voldoen aan een segmentering uit het woonprogramma Hillegom. De appartementen vallen desalniettemin in een categorie waar behoefte aan is. Het plan is in overeenstemming met het woonbeleid van de gemeente Hillegom.

parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkeling dient er rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. De parkeernota Hillegom in combinatie met het paraplubestemmingsplan parkeren, vormt het toetsingskader voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

In de huidige situatie is er in het pand aan de Molenstraat 22 een bedrijf en een woning gesitueerd.

Het bedrijf is ongeveer 200 m² (drukkerij) en de parkeerbehoefte komt overeen met die van een arbeidsintensief- bezoekers extensief bedrijf. Hiervoor geldt een norm van 2,0 per 100 m² bvo. Dit maakt een parkeerbehoefte van $2 \times 2 = 4$ parkeerplaatsen in de huidige situatie.

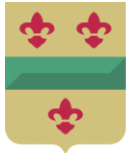
Voor de twee appartementen geldt een norm van 1,4 pp per appartement. Dit maakt een toekomstige parkeerbehoefte van 2,8 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie.

Geconcludeerd kan worden dat parkeren geen belemmering vormt voor de interne verbouwing van bedrijf naar twee appartementen.

verkeersveiligheid

De locatie is bereikbaar vanaf de Van den Endelaan via de Molenstraat. De Van den Endelaan maakt onderdeel uit van het doorgaande wegennet van Hillegom, waardoor omwonenden zoveel mogelijk worden ontzien en geen hinder zullen ondervinden van een toename van verkeersbewegingen. Immers betreft de eindsituatie 2 appartementen.

De planlocatie ligt op basis van Parkeernota Hillegom in matig stedelijk gebied, (schil



centrum). Voor Hillegom wordt uitgegaan van gemiddeld autobezit. Op basis van de CROW is er een verwacht aantal van 7 voertuigbewegingen, alleen licht verkeer (matig stedelijk gebied, schil centrum: 3,4 motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal). Gezien de voorgaande functie van de locatie, drukkerij, is de extra verkeer aantrekkende werking beperkt en bezorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

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

bedrijven

In paragraaf 5.8 van de ruimtelijke onderbouwing is het aspect milieuzonering besproken. Onder het kopje 'Parkeergarage Centrum' is ingegaan op de naastgelegen parkeergarage. In de akoestische rekenmodellen wordt uitgegaan van een geluidsmuur op een afstand van 1,2 meter van de oostgevel (de perceelsgrens). Er wordt geconcludeerd dat de nieuwe appartementen geen belemmering vormen voor de parkeergarage.

De gemeente Hillegom sluit zich aan bij deze conclusie, maar hiervoor is het wel noodzakelijk dat de geluidsmuur met een hoogte van 2 meter aanwezig is en in stand gehouden wordt op een afstand van 1,2 meter van de oostgevel van de te transformeren appartementen op de locatie Molenstraat 22.

Het in stand houden van deze geluidsmuur wordt als voorschrift aan de vergunning verbonden.

Bodem

In de door initiatiefnemer opgestelde ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan. De gemeente Hillegom sluit zich aan bij deze motivering.

duurzaamheid

De 2 appartementen worden gerealiseerd binnen een bestaand bouwwerk. De woningen zullen daarom moeten voldoen aan de wettelijke vereisten uit het bouwbesluit op het gebied van duurzaamheid.

ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het plan. In de ruimtelijke onderbouwing die door initiatiefnemer is opgesteld wordt dit nader toegelicht.

externe veiligheid

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. Dit wordt nader toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing die initiatiefnemer heeft opgesteld.

geluid

In de ruimtelijke onderbouwing van initiatiefnemer wordt ingegaan op het onderdeel geluid op basis van een door initiatiefnemer uitgevoerd akoestisch onderzoek in verband met de naastgelegen parkeergarage en wegverkeerslawaaï. Het akoestisch



onderzoek is uitgevoerd voor een groter plangebied dan waar de betreffende vergunningaanvraag betrekking op heeft. In het akoestisch onderzoek is tevens nieuwbouw op het perceel Molenstraat 24 en het achtererf van Molenstraat 22 meegenomen. Alleen het onderdeel waar de betreffende vergunningaanvraag betrekking op heeft (verbouw bestaande pand Molenstraat 22) is beoordeeld.

Wegverkeerslawaaï

In de ruimtelijke onderbouwing van initiatiefnemer wordt beargumenteerd dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het plan. De berekende geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 48 Db vanwege de Van den Endelaan. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden en zijn er geen hogere waarden nodig (onthefving Wet Geluidhinder). In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat een gevelweringonderzoek noodzakelijk is in verband met de hoge geluidsbelasting van 63 Db vanwege het wegverkeer op de Molenstraat (30 km/ uur). Strikt genomen hoeft een 30 km/ uur weg niet te worden getoetst aan de Wet Geluidhinder. Een gevelweringonderzoek is daarom niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel als voorwaarden aan de vergunning verbonden dat er gestreefd wordt naar een geluidsniveau van 33 Db in de appartementen op de begane grond

Industrielawaai

In de ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt. Die conclusie is akkoord, maar daaraan wordt volledigheidshalve door de gemeente opgemerkt dat de geluidsmuur op de perceelsgrens in stand gehouden moet worden. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

lucht

In de ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom de luchtkwaliteit niet in betekenende mate wordt verslechterd. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

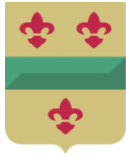
archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing van initiatiefnemer wordt onderbouwd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt.

stedenbouwkundig advies

Het betreft een interne verbouwing in een bestaand pand. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen. Vanwege de naastgelegen parkeergarage is er op de erfgrans een muur nodig van 2 meter hoog om de appartementen op de begane grond aan de geluidsnormen van het activiteitenbesluit te kunnen laten voldoen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan er worden ingestemd met de muur. De muur wordt op de erfgrans geplaatst. Het kruimelbeleid van de gemeente Hillegom staat erfafscheidingen van 2 meter toe in het voorerfgebied ter plaatse van de zijgevel voor zover gelegen achter de verlengde voorgevel (artikel 4.3.1. van het kruimelbeleid Hillegom). De situatie voldoet hieraan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen.

Tevens heeft de welstandsc commissie ingestemd met deze muur.



advies landschapsdeskundige

Er is geen landschapsadvies nodig. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling.

advies agrarisch deskundige

Er is geen agrarisch advies nodig. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling.

advies hoogheemraadschap

Het plan betreft het verbouwen van een bestaand bedrijfspand. De oppervlakte verharding zal hierdoor niet toenemen. Er hoeft geen advies aan het Hoogheemraadschap te worden gevraagd.

communicatie

Aan de initiatiefnemer is medegedeeld dat omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving van het plangebied op de hoogte worden gebracht van de plannen en ze wijst op de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning voor dit plan. Hiermee wordt voldoende gewaarborgd dat belangen van omwonenden niet worden geschaad.

planschade

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling waarin er o.a. afspraken zijn gemaakt over het eventuele verhalen van planschade.

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

Wel medewerking verlenen aan het bouwplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt een stenenmuur gebouwd en in stand gehouden op 1,2 meter van de erfgrans zoals geprojecteerd in het akoestisch onderzoek zodat voor de



appartementen aan de geluidseisen van het activiteitenbesluit kan worden voldaan.

- In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er gestreefd naar een geluidsniveau van 33 Db binnen de geluidsgevoelige ruimten van de appartementen op de begane grond vanwege de geluidsbelasting van het verkeer op de Molenstraat

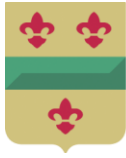
Conclusie

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 'Centrum'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen'



TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

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

1. ALGEMEEN

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

2. VOORSCHRIFTEN

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

3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN

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

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

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

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

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

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

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

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



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

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

7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

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

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

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

8. TOETS BOUWBESLUIT

De door u aangeleverde gegevens zijn onder meer getoetst aan het Bouwbesluit.

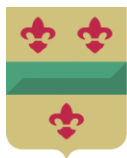
Hoewel wij dit nauwgezet doen kan het voorkomen dat we iets over het hoofd gezien hebben. Als dit het geval is zal het bouwwerk uiteindelijk toch moeten voldoen aan het Bouwbesluit, zelfs al staat op de tekening iets anders.

9. KWALITEITSVERKLARINGEN

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

Wat is een kwaliteitsverklaring?

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



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

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

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