



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 26 februari 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfsruimte met parkeerplaatsen op de locatie Noorderlaan 26. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, gedeeltes van perceelnummer 8400, 242, 243, 244, 1614, 9034 en 2820. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-18-047680.

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: xxx

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Edwin Koek
medewerker Vergunningen



Beroep

Mogelijkheid van beroep

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

Let op dat uw beroepschrift binnen 6 weken 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 datum voor het project het bouwen van een bedrijfsruimte met parkeerplaatsen op de locatie Noorderlaan 26.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Procedureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften.....	7
2. Nadere aanwijzingen	7
3. Inhoudelijke beoordeling.....	8
4. Toetsingsdocumenten	10
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....	11
1. Voorschriften.....	11
2. Inhoudelijke beoordeling.....	11
3. Toetsingsdocumenten.....	18

**Overige bijgevoegde documenten**

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

001_papierenformulier	datum: ontv: 26-02-2015
003_Tekening S-01 Nieuwe Situatie	datum: ontv: 07-10-2015
003_20211207_S02_situatietekening_nieuwe_situatie	datum: ontv: 07-12-2021
003_Tekening V-01 Plattegrond begane grond	datum: ontv: 30-06-2016
003_Tekening V-02 Plattegrond 1 ^e verdieping	datum: ontv: 07-10-2015
003_Tekening V-03 Dakaanzicht	datum: ontv: 07-10-2015
003_Tekening V-04 Gevelaanzichten	datum: ontv: 07-10-2015
003_Tekening V-05 Doorsnede	datum: ontv: 07-10-2015
003_Tekening V-06 overzicht overkapping	datum: ontv: 07-10-2015
003_Tekening V-07 overzicht extra dockshelter	datum: ontv: 07-10-2015
003_Tekening situatie brandkranen	datum: ontv: 05-04-2013
004_Rapport brandveiligheid PEUTZ	datum: ontv: 26-03-2013
004_Tekening PEUTZ.01 Brandveiligheid begane grond	datum: ontv: 26-03-2013
004_Tekening PEUTZ.02 Brandveiligheid eerste verdieping	datum: ontv: 23-03-2013
004_Tekening PEUTZ.03 Brandveiligheid dak	datum: ontv: 26-03-2013
004_Tekening PEUTZ.04 Brandveiligheid gevel	datum: ontv: 26-03-2013
004_Tekening PEUTZ.05 Doorsneden	datum: ontv: 26-03-2016
004_Details brandoverslag as 5 H1	datum: ontv: 13-03-2013
004_Detail brandoverslag as E H1, V1	datum: ontv: 13-03-2013
004_Tekening GBO.01 GBO begane grond	datum: ontv: 07-10-2015
004_Tekening GBO.02 GBO eerste verdieping	datum: ontv: 07-10-2015
004_Daglichtberekening	datum: ontv: 07-10-2016
004_Ventilatieberekening	datum: ontv: 26-06-2012
004_EPG	datum: ontv: 01-04-2012
004_Funderingsadvies	datum: ontv: 20-11-2012
004_Tekening F1, Palenplan fundering	datum: ontv: 09-11-2012
004_Tekening F2, matenplan fundering	datum: ontv: 07-12-2012
004_Tekening F3, Wapening fundering en laadkuil	datum: ontv: 07-12-2012
004_Tekening KB1 Constructie begane grond	datum: ontv: 09-11-2012
004_Tekening KB2 Constructie 1 ^e verdieping	datum: ontv: 09-11-2012
004_Tekening KB3 Constructie Dakplan	datum: ontv: 09-11-2012
004_Tekening KB4 Constructie gevels en doorsneden	datum: ontv: 09-11-2012
004_Ruimtelijke onderbouwing_t_NL.IMRO.0534.OMGVNoorderlaan26	datum: ontv: 17-02-2022
004_Kaart bij ruimtelijke onderbouwing	datum: ontv: 04-08-2015
004_Bijlage 1. 1677301_1424966936484_E432	datum: ontv: 17-02-2022
004_Bijlage 2. rtps19024.rev5.20okt2021.rgi	datum: ontv: 17-02-2022
004_Bijlage 3. onderzoek luchtkwaliteit Noorderlaan 26 Hillegom	datum: ontv: 17-02-2022
004_Bijlage 4. Memo AERIUS-berek. formalisatie uitbreiding Nln 26	datum: ontv: 17-02-2022
004_Bijlage 4a. rruig041.rev2.18feb2005.rg	datum: ontv: 17-02-2022
004_Bijlage 4b. US. 20210715_verschilberekening	datum: ontv: 17-02-2022



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 april 2015 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 183 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 oktober 2015. 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.

Verlengen beslistermijn

Op 22 december 2015 is besloten de termijn waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen eenmalig te verlengen met zes weken.

Advies

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

- Gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland
- De Welstandscommissie



Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

Er is een E-formulier ingevuld. De provincie Zuid-Holland is van mening dat: Op grond van de informatie die wij hebben gegeven blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen, het plan hoeft niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

De welstandscommissie is van mening dat het plan, overeenkomstig de gewaarmerkte tekeningen niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

Ter inzage legging

Van woensdag 1 juni 2022 tot en met dinsdag 12 juli 2022 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is (wel / geen) gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
(samenvatting zienswijzen).

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
(reactie op zienswijze(n)).



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. 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.
3. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd
4. De toe te passen materialen en kleuren moeten overeenkomstig het bestaande werk zijn.
5. De aanvrager dient aan te tonen of de bouwconstructie bij brand een weerstand met betrekking tot bezwijken heeft van ten minste 60 minuten.
6. Het bouwwerk dient te worden voorzien van een niet automatische brandmeldinstallatie zonder doormelding (Bouwbesluit artikel 6.20 bijlage 1 brandmeldinstallaties). De installatie dient te voldoen aan de NEN 2535 en NEN 2575. Volgens de NEN norm brandmeldinstallaties dient er een Programma van Eisen (PvE) zoals genoemd in de NEN 2535 en NEN 2575 ter goedkeuring te worden ingediend.

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. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
8. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitloobbare materialen worden gebruikt.
9. Uiterlijk vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik dient u schriftelijk een gebruiksmelding in te dienen bij de gemeente. Het formulier "melding brandveilig gebruik" kunt u downloaden op de website www.omgevingsloket.nl.
10. Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
11. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
12. Indien in het bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk zullen verblijven dient u uiterlijk vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk een gebruiksmelding in te dienen bij het bevoegd gezag gemeente Hillegom. Het formulier "melding brandveilig gebruik" kunt u downloaden op de website www.omgevingsloket.nl.
13. Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
14. Voor toepassen van grond met kwaliteit boven de achtergrondwaarde binnen het werkgebied van de Omgevingsdienst West-Holland dient een melding gedaan te worden. De Omgevingsdienst beoordeelt of de partij grond mag worden toegepast op de geplande locatie. Voor het toepassen van meer dan 50 m³ schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via www.meldgrond.nl.
15. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
16. 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.

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

De locatie van de activiteiten is deels gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997 na 1^e herziening" en heeft de bestemming "Agrarische hulp en nevenbedrijf" met de aanduiding bloemhandel en bloemenververij tot de categorie 3.1 (AHN2bb6 24%).

De locatie van de activiteiten is deels gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997" en heeft hierin de bestemming "Agrarische doeleinden bollencultuur zonder gebouwen" (Ab(z)).

De aangevraagde activiteiten zijn in strijd met de bestemmingsplannen.

Zie verder onder de activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een

Bestemmingsplan.

d. Welstand

Het bouwplan is op 29 oktober 2015 voor advies voorgelegd aan de commissie Dorp, Stad en Land. De commissie heeft geadviseerd dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.



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
- Bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997 na 1^e herziening"
- Bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997"
- Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij
- Omgevingsvisie Hillegom
- Welstandsnota Hillegom

gebruiksoppervlakte: 5667 m²

bruto vloeroppervlakte: 5667 m² (oude bruto vloeroppervlakte 0 m²)

bruto inhoud: 21933 m³ (oude bruto inhoud 0 m³)



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

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

Geen.

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

1. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan", de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
 - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. In overige gevallen. indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
 - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
 - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

- De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997 na 1^e herziening" en "Landelijk gebied 1997";
- In het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997 na 1^e herziening" is de aanvraag gelegen in de bestemming "Agrarische hulp en nevenbedrijf" met de aanduiding bloemhandel en bloemenververij tot de categorie 3.1 (AHN2bb6 24%) en "archeologisch waardevol gebied". Hierin is gelegen de herbouw van het bedrijfspand, de overkapping, deels parkeren en de dockshelter;

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.



Inleiding

Op 31 december 2011 is het bedrijfspand van Ruigrok Kwekerij bv door een brand teniet gegaan. Na de brand heeft u een vervangend bedrijfspand gebouwd op dezelfde locatie. Het college van burgemeester en wethouders heeft daar op 24 april 2013 een omgevingsvergunning voor verleend. Het college heeft in eerste instantie gebruik gemaakt van een calamiteitenregeling uit het bestemmingsplan. De rechtbank in Den Haag heeft dat besluit echter op 30 juni 2014 vernietigd. De reden daarvoor was het feit dat de inhoud van het nieuwe pand groter was dan hetgeen eerder door brand vernietigd was.

Op 26 februari 2015 hebben we uw aanvraag ontvangen voor de herbouw van de bedrijfsbebouwing aan Noorderlaan 26. In de aanvraag van 29 februari 2015 wordt een bouwoppervlak van 6140m² en een goothoogte van 6,6 m aangevraagd. Verder wordt aangevraagd een extra dockshelter van 52m² aan de zuidoostkant, 2 laadkuilen aan de noordkant, een toename van de kantoorruimte tot 1000 m² en het gebruik van 1790 m² bollengrond aan noordkant als parkeerterrein waar ook een compensatie overeenkomst voor is gesloten.

De ontwerpvergunning heeft van 9 november t/m 20 december 2016 ter inzage gelegen. Hier is 1 zienswijze op ontvangen. Bij de beantwoording van de zienswijze bleek dat de ruimtelijke onderbouwing niet volledig was.

Naar aanleiding van de zienswijze en nieuwe wetgeving is er extra en nieuw onderzoek uitgevoerd op het gebied van industriegeluid, ecologie, stikstofdepositie, verkeer en parkeren en milieueffectrapportage.

Gezien de aanvullende onderzoeken, de verstreken tijd en het meenemen van de overlapping van 712m² tussen de bestaande werkplaats en het nieuwe bedrijfspand, is de aanvraag om omgevingsvergunning aangepast op ondergeschikte punten en wordt deze opnieuw als ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

De aanvraag past binnen de categorie van gevallen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (als bedoeld in art. 6.5 Besluit omgevingsrecht) nodig is conform het besluit van de Raad van 13 oktober 2016;

Er is een melding gedaan in het kader van de activiteitenbesluit. Dit is geen onderdeel van deze vergunning.

Uit het onderzoek naar industriegeluid is naar voren gekomen dat het geluidsniveau bij normale werktijden de richtwaarden niet overschrijdt. Voor de nachtsituatie worden de richtwaarden overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer. Hiertoe is op 26 oktober 2021 een definitief maatwerkvoorschrift voor opgesteld.

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.



Beoordeling

Rijksbeleid

Het plan raakt geen rijksbelang.

Provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling valt onder 'inpassing' omdat het past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijzigingen voorziet op structuurniveau, het past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Omdat het kantoor kleiner dan 1000m² wordt en bedrijfsgebonden is, past het binnen de provinciale verordening.

De ontwikkeling valt binnen het 'bollenteeltgebied'. Omdat het gebied ten noorden van de bebouwing verhard is en voor het gebruik van het bedrijf nodig is, is hiervoor een bollengrondcompensatie- overeenkomst met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) voor gesloten.

Gemeentelijk beleid

Op het moment van de aanvraag was de Structuurvisie Hillegom 2008 en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2009 van kracht. Er is geen strijd met dit ruimtelijk beleid.

Daarnaast hebben we bekeken of dit initiatief een bijdrage levert aan de doelstellingen en ambities van de Omgevingsvisie Hillegom. De gemeenteraad van Hillegom heeft in februari 2018 een Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 15 juli 2021 geactualiseerd vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Hillegom de ambities en koersen voor de toekomst neergelegd. In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden. De deelgebieden zijn bepaald op basis van de verschillen in sfeer en karakter. Per deelgebied heeft dit doorwerking gekregen in specifieke koersen. Alle ruimtelijke initiatieven dienen een bijdrage te leveren aan de koersen en ambities van de Omgevingsvisie.

Duurzame bloementuin

De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied Duurzame bloementuin. De koers voor de Duurzame bloementuin is als volgt:

- Faciliteren van schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven
- Overgang naar 100% emissieloze en residuvrije teelt
- Opwekken van duurzame energie
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en versterken gebiedskarakteristieken
- Benutten van recreatieve potenties
- Verhogen biodiversiteit
- Geen verslechtering milieukwaliteit

Belangrijke aspecten zijn:

Cultuurhistorie, biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, gebiedskarakteristieken, milieukwaliteit, duurzaamheid, compensatie van bollengrond



Levendige linten

De locatie valt ook in het deelgebied levendige linten. De Noorderlaan valt in het tuinderslint.

De koers van de Levendige linten is als volgt:

- Verhogen van de woon- en leefkwaliteit
- Versterken van de karakteristieken van het betreffende lint
- Creëren van aantrekkelijke entrees van Hillegom/de Bollenstreek

Belangrijke aspecten zijn:

Cultuurhistorie, landschap, natuur, recreatie, duurzaamheid, gezondheid, maatschappelijke zorg, bijvoorbeeld zorgboerderij in bestaande bebouwing

Specifiek ten aanzien van tuinderslinten is het volgende vastgesteld:

- behouden van de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur;
- de linten beplanten met hagen: hagen zorgen voor aankleding van het landschap zonder de openheid van de strandvlaktes aan te tasten;
- stimuleren van erfbeplanting met streekeigen beplanting: erfbeplanting versterkt het ensemble van tuinderswoning en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf;
- behouden van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing;
- bij nieuwe ontwikkelingen de woonbebouwing voorop de kavel plaatsen - evenwijdig aan de kavelgrens - en bedrijfsgebouwen achter de rooilijn van de woonbebouwing plaatsen.

Conclusie

Het gaat om de vervanging van de afgebrande bedrijfsbebouwing welke groter wordt dan datgene dat er stond, maar de openheid wordt niet beperkt.

De bedrijfsbebouwing is wederom tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning en Noorderlaan geplaatst.

Het bedrijf is binnen de in 2013 geldende (duurzaamheids-)normen gerealiseerd. Op de zuidzijde van de bedrijfsbebouwing zijn zonnepanelen geplaatst.

Voor de beplanting wordt geadviseerd om streekeigen beplanting te gebruiken.

Er vindt geen verslechtering van het woon- en leefklimaat plaats, waarmee het plan bijdraagt aan de koers van de Duurzame bloementuin en de Levendige linten, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Hillegom.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied eerste herziening

Op het moment dat de aanvraag werd gedaan, gold het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997, eerste herziening.

Primair toetsen we aan dit bestemmingsplan.

De locatie heeft de bestemming 'Agrarische hulp- en nevenbedrijf' met de subbestemming 'bloemenhandel en bloemenververij'. De gronden in het plangebied zijn voorzien van een bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 24%. De maximum goot- en bouwhoogte van zowel bedrijfsgebouwen als bedrijfswoningen bedraagt 6,0 m respectievelijk 9,0 m. De oppervlakte aan kantoorruimte mag per vestiging ten hoogste 500 m² bedragen. Aan de voorzijde van het perceel is een zone 'z' opgenomen waar geen bebouwing is toegestaan. Tevens is er een aanduiding 'w' voor een bedrijfswoning opgenomen met een maximum inhoud van 750 m³.



De strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat uit het overschrijden van de maximum goothoogte, het maximum bebouwingspercentage, het gebruik van de bollengrond en het maximum oppervlakte aan kantoorruimte. Om deze redenen moet er worden afgeweken van het bestemmingsplan middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij

Doordat de aanvraag op 26 februari 2015 is ingediend is het oude bestemmingsplan ter plaatse van kracht en daarmee primair het toetsingskader. Inmiddels heeft de gemeenteraad echter op 15 juli 2021 het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij vastgesteld. Inmiddels is dit plan ook in werking getreden.

De aanvraag is voor de zorgvuldigheid secundair ook langs de omgevingsvisie het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij gelegd, zodat we in beeld hebben of deze aanvraag in strijd is met het huidige Omgevingsbeleid.

Het plan past noch binnen de bestaande legale gebruiksactiviteiten zoals genoemd in artikel 2.11, onder a noch binnen de gebruiksactiviteiten zoals opgenomen in artikel 2.11, onder d van het omgevingsplan. Een deel van de bouwactiviteiten passen niet binnen artikel 2.16.

Gelet daarop is gekeken naar een toetsing op grond van de artikelen 2.11, onder e en f en artikel 2.17 onder a en d. Hieruit volgt dat het plan een bijdrage moet leveren aan de doelstellingen voor de functie Duurzame Bloementuin (zoals opgenomen in artikel 3.1) en de functie Levendige linten (zoals opgenomen in artikel 3.4.) Deze doelstellingen zijn gelijk aan de koersen en doelstellingen voor de deelgebieden uit de Omgevingsvisie. Uit bovenstaande toetsing van de Omgevingsvisie is al gebleken dat het plan een bijdrage levert aan de koers van de Duurzame Bloementuin en Levendige Linten. Omdat het plan een bijdrage levert aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie, vormt het Omgevingsplan geen belemmering. Geconcludeerd kan dus worden dat geen sprake is van strijd met het huidige gemeentelijke Omgevingsbeleid.

Woonprogramma

Het plan betreft geen woningen.

Parkeren

Met de nieuwbouw zijn er 17 extra parkeerplaatsen nodig. Er zijn 31 extra parkeerplaatsen beschikbaar waarmee het aantal parkeerplaatsen voldoet.

Verkeer

Omdat de bedrijfsbebouwing al is gerealiseerd en in gebruik is genomen, gaat het om de legalisering van het huidige aantal verkeersbewegingen. De toename van het aantal verkeersbewegingen bedraagt 92 motorvoertuigen/ etmaal. De routing van het verkeer op eigen terrein is gewijzigd waardoor al het verkeer wordt afgewikkeld aan de westzijde.

Deze toename van verkeersintensiteit heeft geen significant effect op de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid. Deze toename is proportioneel en leidt niet tot problemen.



Wel is het van belang om bij een eventuele toename van verkeer de verkeerssituatie nader in ogenschouw te nemen.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

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

Bedrijven

Uit het akoestisch onderzoek naar industriegeluid van M+P raadgevende ingenieurs B.V. (rapportnummer M+P.TPS.19.02.5 van 16 oktober 2020) komt naar voren dat het geluidsniveau bij normale werktijden de richtwaarden niet overschrijdt. Tijdens de nachtperiode (welke maximaal 20 keer per jaar mag voorkomen) worden de richtwaarden overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer.

Op 26 oktober 2021 is door de Omgevingsdienst West-Holland hiervoor een maatwerkbesluit genomen, op basis van een melding van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, die inmiddels onherroepelijk is vastgesteld. Zie voor het volledige besluit 'beschikking maatwerkvoorschrift geluid' (Zaaknummer 2020-004690 met kenmerk D2021-158733).

Bodem

Uit bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond mogelijk een sterke verontreiniging met koper en zink heeft ter plaatsen van de overkapping en de beoogde dockshelter. Omdat op beide plekken inmiddels een duurzame afdeklaag (vloeistofdichte vloer en betonverharding) gerealiseerd is, is nader bodemonderzoek niet mogelijk. Er is daarom een BUS-melding ingediend bij het bevoegde gezag, waarmee de huidige situatie achteraf geformaliseerd wordt. Deze BUS-melding is goedgekeurd. Er is dan ook sprake van (passieve) nazorg, wat inhoudt dat de vloeistofdichte vloer in stand dient te worden gehouden. Bij realisatie van de dockshelter zal gekozen moeten worden voor isolatie of verwijdering van de verontreiniging. Voor het formaliseren van de werkzaamheden zal de inmiddels ingediende BUS-evaluatie worden beoordeeld.

Duurzaamheid

De bedrijfsbebouwing is al gerealiseerd. Het is volgens het in 2013 geldende Bouwbesluit gebouwd en heeft een hogere isolatiewaarde dan voor de brand. Er is een zuinigere verwarmingsinstallatie geplaatst die per ruimte afzonderlijk is in te stellen, de koelcel is gesplitst, er is door het gehele pand ledverlichting en het wagenpark is al zoveel mogelijk elektrisch. Op de zuidzijde van het pand zijn zonnepanelen aangebracht.

Ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Kennemerland-Zuid, bevindt zich op 1,8 km van het plangebied. Om aan te tonen of voorliggend plan een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de berekening is gebleken dat de uitbreiding van het gebruik na intern



salderen een rekenresultaat heeft van 0,00 mol/ha/j heeft. Daarmee is het plan uitvoerbaar wat betreft effect op omliggende Natura 2000-gebieden. Voordat het definitieve besluit wordt genomen zal de nieuwste release van de AERIUS calculator moeten worden toegepast.

Soortenbescherming

Ter plaatse van de nieuwe overkapping en het dockshelter zijn geen bijzondere waarden aanwezig, omdat deze terreindelen al compleet verhard zijn. Hetzelfde geldt voor de laadkuilen en de bijbehorende verharding aan de noordzijde van het plangebied.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Geluid

Omdat er met deze ruimtelijke onderbouwing geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt worden, hoeft het aspect wegverkeerslawaai niet nader beschouwd te worden.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Voor het aspect industrielawaai en het maatwerkvoorschrift verwijs ik naar het kopje 'Bedrijven'.

Lucht

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor dit plan.

Archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

Cultuurhistorie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan.

Advies agrarisch deskundige

Er is geen advies van een agrarische deskundige benodigd.

Advies hoogheemraadschap

Voor de nieuwe verharding inclusief de laadkuilen aan de noordzijde van het plangebied heeft al watercompensatie plaatsgevonden voor circa 2.200 m² extra verharding in de vorm van een nieuwe watergang/ sloot even te noordoosten van het plangebied. Op 3 juni 2013 heeft het hoogheemraadschap hier een watervergunning voor verleend. Deze watergang/ sloot van circa 562 m² is inmiddels gerealiseerd.

Voor de realisatie van de overkapping tussen het bedrijfspand en de werkplaats en het dockshelter hoeft geen compensatie plaats te vinden, omdat deze terreindelen al verhard zijn.



Daarnaast worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens en zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen.

Communicatie

Vanuit de gemeente zullen de standaard publicaties plaatsvinden zoals gebruikelijk bij het ter inzage leggen van een ontwerp omgevingsvergunning. Tevens zullen wij enkele bewoners per brief informeren over de terinzagelegging.

Een participatietraject met de omgeving heeft door de aanvrager niet plaatsgevonden.

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 "Landelijk gebied 1997 na 1^e herziening"
- Bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997"
- Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij
- Omgevingsvisie 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;
- * De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl.

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

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

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

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



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

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

7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

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

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

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

8. TOETS BOUWBESLUIT

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

9. KWALITEITSVERKLARINGEN

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

Wat is een kwaliteitsverklaring?

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



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

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

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

ONTWERP