

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 10 oktober 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 7 luxe appartementen op de locatie Stationsweg 13 in Hillegom en het omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning op de locatie Stationsweg 15 in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 9615 en deels 9614. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-19-100219.

Besluit

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

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

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

Identificatienummer: NL.IMRO.0534.OMGVStationswg1315-va01

verzonden: 8 augustus 2022

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Ton van Noort
medewerker Vergunningen Wabo

Publicatie in het Gemeentebblad, De Hillegommer en de website van de gemeente op 16 augustus 2022.



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

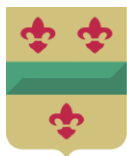
Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van een beroepschrift een verzoek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

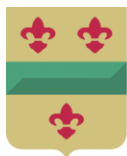
De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 8 augustus 2022 voor het project het bouwen van 7 luxe appartementen op de locatie Stationsweg 13 in Hillegom en het omzetten van de dienstwoning naar burgerwoning op de locatie Stationsweg 15 in Hillegom.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Procedureel	6
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	8
1. Voorschriften.....	8
2. Nadere aanwijzingen	9
3. Inhoudelijke beoordeling.....	11
4. Toetsingsdocumenten.....	12
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....	13
1. Voorschriften.....	13
2. Inhoudelijke beoordeling.....	13
3. Toetsingsdocumenten.....	16

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 10-10-2019
003_01_Nota_04-10-2021_pdf	datum: ontv: 05-10-2021
003_bestaande_situatie_pdf	datum: ontv: 10-10-2019
003_DO1_01_BEGANE_GROND_V3_pdf	datum: ontv: 05-10-2021
003_DO1_02_1E_VERDIEPING_V3_pdf	datum: ontv: 05-10-2021
003_DO1_03_2E_VERDIEPING_V3_pdf	datum: ontv: 05-10-2021
003_DO1_04_DAKAANZICHT_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
003_DO1_05_BRANDCOMPAR_V3_pdf	datum: ontv: 05-10-2021
003_DO2_01_GEVELS_V4_pdf	datum: ontv: 12-11-2021
003_DO2_02_GEVELS_V4_pdf tbv Welstand	datum: ontv: 20-07-2021
003_DO2_02_GEVELS_V5_pdf	datum: ontv: 12-11-2021
003_DO2_03_GEVELFRAGM_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
003_DO2_04_GEVELFRAGM_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
003_DO3_01_HOOGTEDOORSN_V3_pdf	datum: ontv: 05-10-2021
003_DO3_02_HOOGTEDOORSN_V4_pdf	datum: ontv: 05-10-2021
003_DO3_03_HOOGTEDOORSN_V4_pdf	datum: ontv: 05-10-2021
003_DO4_01_DETAILS_01_13_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020



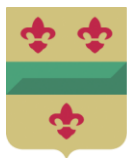
003_DO4_02_DETAILS_14_27_V4_pdf	datum: ontv: 20-07-2021
003_DO4_03_DETAILS_28_42_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
003_DO4_04_DETAILS_43_59_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
003_nieuwe situatietekening KPG architecten d.d. 1-08-2020	
gewijzigd d.d. 1-11-2021 ondergrondse afvalcontainers en parkeerpl	datum: ontv: 31-01-2022
003_Presentatie gemeente - 01 09 2020	datum: ontv: 02-09-2020
004_9516-rap-V1_0-10112021_pdf	datum: ontv: 12-11-2021
004_akoestisch_onderzoek_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
004_BEREKENINGEN_BOUWBESLUIT_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
004_Bijlage 1 Verkennend en nader bodemonderzoek Stationsweg 13 te Hillegom	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 10. Aanvullende memo conditiemeting	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 11. Nota beantwoording zienswijze Stationsweg 13 Hillegom	
004_Bijlage 2. Rapportage 19.0075 versie 02 asbestinventarisatie	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 4. Akoestisch onderzoek industrielawaa	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 5. Onderzoek geluidwering	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 6. Lichthinderrapport	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 6a. Lichtplan met afschermkappen	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 6b. Lichtplan zonder afschermkappen	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 6c. Lichtplan Schijnwerper EGALUX 2000 ANL	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 7. Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna Stationsweg 13 te Hillegom aangepast	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 8 Export AERIUS-berekening 2022	datum: ontv: 07-02-2022
004_Bijlage 9. Bouwkundige en constructieve conditiemeting	datum: ontv: 07-02-2022
004_Brief d.d. 21-09-2021 van initiatiefnemer inzake akkoord omzetting dienstwoning naar burgerwoning	datum: ontv: 31-01-2022
004_checklist_veilig_onderhoud_pdf	datum: ontv: 10-10-2019
004_fotos_bestaand_pdf	datum: ontv: 10-10-2019
004_ruimtelijkeonderbouw 20-07-2022	datum: ontv: 22-07-2022
004_Schijnwerper_EGALUX_2000_ANL_pdf	datum: ontv: 15-04-2021
004_Uniec_2_EPC_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
004_Verklaring dhr. en mevr. Jonkheer d.d. 18-06-2021	datum: ontv: 31-01-2022
005_DO5_01_FUNDERING_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
005_DO5_02_BEGANE_GRONDVL_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
005_DO5_03_1E_VERDIEPINGSVL_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
005_DO5_04_2E_VERDIEPINGSVL_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
005_DO5_05_DAKVLOER_V2_pdf	datum: ontv: 08-09-2020
006_retouradvies erfgoedcommissie Hillegom Stationsweg 13	21-11-2019
006_retouradvies erfgoedcommissie Hillegom Stationsweg 13	25-03-2020
006_retouradvies erfgoedcommissie Hillegom Stationsweg 13	17-05-2020
006_retouradvies erfgoedcommissie Hillegom Stationsweg 13	11-06-2020



Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Constructieberekeningen en –tekeningen als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder a, van de Regeling omgevingsrecht.
- Installatiegegevens als bedoeld in artikel 2.7, lid 1, onder b, van de Regeling omgevingsrecht.



Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Belanghebbende

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Procedure

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

Advies

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

- De Welstandscommissie
- Erfgoedcommissie Hillegom

Ter inzage legging

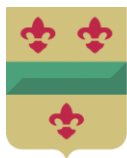
Van 23 februari 2022 tot en met 5 april 2022 heeft een ontwerp van deze beschikking met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingediend.

Een samenvatting en afweging van deze zienswijze is opgenomen in de "Nota beantwoording zienswijze Stationsweg 13, Hillegom" (zie bijlage ... bij de ruimtelijke onderbouwing).



Over deze zienswijze merken wij het volgende op:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.



Het (ver)bouwen van een bouwwerk

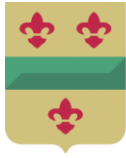
(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

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-19-100219**. Als het niet mogelijk is om de gegevens digitaal in te dienen, dan kunt u deze gegevens op papier bij ons indienen. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen, berekeningen en overige stukken van ons heeft terug ontvangen.

3. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.
4. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
5. In geval van paalmisstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
6. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd
7. Aan de in rood op tekening aangegeven opmerkingen moet worden voldaan
8. Alle deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2. Deze klasse komt overeen met de eisen –inbraakwerendheid– van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® en afdeling 2.15 van het Bouwbesluit. Om

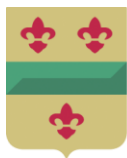


aan te tonen, dat hieraan wordt voldaan kunt u een attest of productcertificaat overleggen van het keuringsinstituut SKG of SKH (voor gevelelementen).

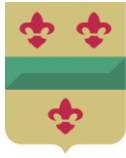
9. Na afloop van de sloop van het bestaande bouwwerk en het afvoeren van de sloopmaterialen dient een milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740 te worden uitgevoerd en indien uit dat onderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, een nader onderzoek volgens NTA5755. Het rapport van dat onderzoek/de onderzoeken dient/dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente. Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem nog niet geschikt is voor het beoogde doel dient er een saneringsplan ter beoordeling te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. In dat geval mag niet met de bouwwerkzaamheden worden begonnen voordat het evaluatierapport van de sanering waaruit blijkt dat de bodem, na de sanering, wel geschikt is voor het beoogde doel door of namens het bevoegd gezag Wet bodembescherming is goedgekeurd.

2. Nadere aanwijzingen

1. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
 - a. De start van de werkzaamheden;
 - b. De start van het inbrengen van funderingspalen, daaronder begrepen; het tenminste twee dagen van tevoren inbrengen van proefpalen;
 - c. De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van te voren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - d. het plaatsen van staalconstructies;
 - e. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - f. De gereedmelding van de werkzaamheden.Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door een medewerker van bouw- en woningtoezicht van de gemeente (voor zover van toepassing) de rooilijnen en het vloerpeil op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
 - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.



6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen. Zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden niet zodanige trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.
8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitlogbare materialen worden gebruikt.
10. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
11. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
12. 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.
13. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
14. 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.
15. 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.
16. Melding toevalsvondst: Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.



3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "bouwen van een bouwwerk", de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. indien het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid daartoe aanleiding geeft.

Overwegingen

a. Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is gebleken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

b. Bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de bouwverordening. De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwplan in overeenstemming is met de bouwverordening.

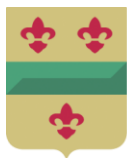
c. Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'de Zanderij' en de correctieve herziening van het bestemmingsplan 'de Zanderij'. Op de locatie gelden de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de nadere aanduiding karakteristiek en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie".

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

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. 7 september 2020 en 26 juli 2021.

e. Erfgoedcommissie

De gemeentelijke monumentencommissie / erfgoedcommissie Hillegom heeft het plan meerdere keren behandeld en op 11 juni 2020 een positief advies uitgebracht op het plan.

f. 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

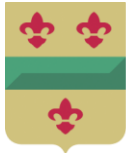
De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Hillegom
- Bestemmingsplan 'de Zanderij' en
- de correctieve herziening van het bestemmingsplan 'de Zanderij'
- Welstandsnota Hillegom
- Verordening Erfgoedcommissie Hillegom 2019

gebruiksoppervlakte: 1565 m²

bruto vloeroppervlakte: 1565 m² (oude bruto vloeroppervlakte 1715 m²)

bruto inhoud: 5190 m³ (oude bruto inhoud 6930 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

Geluid (akoestisch onderzoek Adviesburo van der Boom d.d. 20-09-2021)

Adviesburo van der Boom heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting voor de beoogde woningen ten gevolge van de nabijgelegen tennisbanen.

- Bij het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat de balkons van de nieuwe woningen zijn voorzien van gesloten borstweringen van 1,5 m hoogte. Dit wordt hierbij als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.
- Bij de zuidgevel 2e verdieping en de oostgevel, wordt een zogenaamde dove gevel toegepast (d.w.z. zonder bewegende delen). Een hogere geluidbelasting op gevels kan worden toegestaan mits in de maatgevende avond aan de wettelijke binnen niveaus kan worden voldaan (30 dB(A) gemiddeld in de avond). Daartoe is – uitgaande van 50 dB(A) in de avond – een geluidwering van de zuid/westgevel van minimaal $50 - 30 = 20$ dB(A) noodzakelijk. Die is te realiseren met gebruikelijke geluidwerende voorzieningen, als dubbel glas, goede kierdichting en eventueel geluid gedempte ventilatie. Dit is opgenomen in het **(onderzoek geluidwering Adviesburo van der Boom d.d. 30 maart 2021)**.

Deze maatregelen dienen op de tekeningen te worden verwerkt (zie ook tekening 003_DO2_02_GEVELS_V4_pdf t.b.v. Welstand).

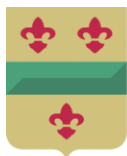
Licht (lichthinderonderzoek uitgevoerd door Aerolux (23 maart 2021)

Het toepassen van afschermkappen wordt bij onderhavig plan gezien als tussenoplossing. De Hillegomse Tennisclub gaat immers helemaal over op ledverlichting. Wanneer de ledverlichting niet gerealiseerd is voordat de appartementen in gebruik genomen worden dienen afschermkappen geplaatst te worden als tussenoplossing om te voldoen aan de maximale lichtsterkte op de gevel van het woongebouw.

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

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'de Zanderij' en de correctieve herziening van het bestemmingsplan 'De Zanderij' en heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding karakteristiek en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie".

De bestemming Bedrijfsdoeleinden is bestemd voor bedrijven met 1 dienstwoning, er worden 7 appartementen gerealiseerd en is in strijd met het bestemmingsplan.

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.

Ter plaatse geldt de plankaart van de correctieve herziening van het bestemmingsplan De Zanderij (vastgesteld bij raadsbesluit 10 december 2009) en de voorschriften van het bestemmingsplan De Zanderij (vastgesteld bij raadsbesluit van 14 juni 2007). Verder zijn in de correctieve herziening archeologische dubbelbestemmingen opgenomen conform de archeologische verwachtingskaart en zijn voor verschillende percelen wijzigingen doorgevoerd.

De gronden van het plangebied hebben in de vigerende bestemmingsplannen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De gronden die op de plankaart aangewezen zijn voor 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten en een dienstwoning behorende bij een ter plaatse gevestigd bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'd'. Tevens beschikken de bollenschuur en de naastgelegen dienstwoning over de aanduiding 'karakteristieke bouwwerken'. Voor bouwwerken met deze aanduiding geldt dat deze slechts gedeeltelijk vernieuwd of veranderd mogen worden, mits het uitwendige karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers.

Ter plaatse van de bestaande bollenschuur geldt een goot- en bouwhoogte van 10 m. Ter plaatse van de bedrijfswoning op nummer 15 geldt een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 9 m. Ter plaatse van de overige bebouwing geldt een goot- en



bouwhoogte van 4 m, met uitzondering van de bebouwing met een kap waarvoor een bouwhoogte van 7 m geldt.

Voorts is op 15 juli 2021 het omgevingsplan 'Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij' van de gemeente Hillegom vastgesteld. In het omgevingsplan is in artikel 2.7 en artikel 2.16 bepaald dat de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan dat voorafging aan het omgevingsplan (te weten het bestemmingsplan de Zanderij en de correctieve herziening van het bestemmingsplan de Zanderij) blijven gelden tot drie jaar na de datum van inwerkingtreding van dit plan. De aanvraag omgevingsvergunning dateert van 10 oktober 2019. Toetsing vindt dan ook plaats aan deze twee bestemmingsplannen. De aanvraag is in strijd met deze twee plannen. De aanvraag is in lijn met de omgevingsvisie Hillegom, zoals inzichtelijk is gemaakt in paragraaf 3.4.1 van de ruimtelijke onderbouwing.

De voorgenomen ontwikkeling voor de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en de ontwikkeling van woningbouw, past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Medewerking wordt verleend aan de aanvraag met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo (de uitgebreide procedure). Voor het toepassen van deze procedure dient gemotiveerd te worden dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Beoordelingen:

In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure is bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij stemmen in met deze ruimtelijke onderbouwing en hebben deze voor de onderbouwing van deze aanvraag omgevingsvergunning overgenomen.

Er zijn ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

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

Exploitatieplan

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

Provinciale verordening en amvb Ruimte

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



Vorbereidingsbesluit

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

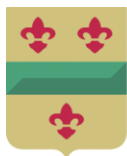
Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan 'de Zanderij'
- correctieve herziening van het bestemmingsplan 'de Zanderij'
- Paraplubestemmingsplan Parkeren
- En de documenten waaraan is getoetst in de ruimtelijke onderbouwing



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:

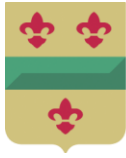
- * De **start** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl;
- * De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl.

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.