

## OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 11 oktober 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, bijgebouw en realiseren uitrit op de locatie Veenenburgerlaan (perceel naast) 51, Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie D, nummer 3376. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-19-100469.

### Besluit

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

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

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

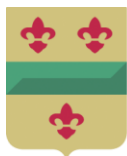
verzonden: 11-11-2020

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Ralph Menks  
Medewerker Vergunningen

### Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag van publicatie van het besluit, beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan, naast het beroep, ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit niet in werking voordat hierover een beslissing is genomen. Meer informatie over beroep vindt u in de bijgaande brochure rechtsmiddelen.



## Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 10-11-2020 voor het project het bouwen van een woning, bijgebouw en realiseren uitrit op de locatie Veenenburgerlaan (perceel naast) 51, Hillegom.

|                                                                                                                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING .....                                                                                                                                                                      | 1         |
| Besluit.....                                                                                                                                                                                           | 1         |
| <b>Inhoudsopgave .....</b>                                                                                                                                                                             | <b>2</b>  |
| <b>Procedureel .....</b>                                                                                                                                                                               | <b>3</b>  |
| <b>Het (ver)bouwen van een bouwwerk .....</b>                                                                                                                                                          | <b>4</b>  |
| 1. Voorschriften.....                                                                                                                                                                                  | 4         |
| 2. Nadere aanwijzingen .....                                                                                                                                                                           | 5         |
| 3. Inhoudelijke beoordeling.....                                                                                                                                                                       | 6         |
| 4. Toetsingsdocumenten.....                                                                                                                                                                            | 7         |
| <b>Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....</b> | <b>9</b>  |
| 1. Voorschriften.....                                                                                                                                                                                  | 9         |
| 2. Inhoudelijke beoordeling.....                                                                                                                                                                       | 9         |
| 3. Toetsingsdocumenten.....                                                                                                                                                                            | 13        |
| <b>Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen .....</b>                                                                                                          | <b>14</b> |
| 1. Voorschriften.....                                                                                                                                                                                  | 14        |
| 2. Nadere aanwijzingen .....                                                                                                                                                                           | 14        |
| 2. inhoudelijke beoordeling .....                                                                                                                                                                      | 14        |
| 3. Toetsingsdocumenten.....                                                                                                                                                                            | 15        |

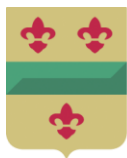
### Overige bijgevoegde documenten

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

001\_aanvraagformulier; 003\_Situatietekening\_huidige\_situatie\_pdf;  
003\_3021\_SA\_A91\_situatie\_nieuw\_pdf; 003\_3021\_SA\_A92\_situatie\_inrit\_pdf;  
003\_3021\_SA\_A01\_plgr\_gev\_dsn\_pdf; 003\_3021\_SA\_A51\_details\_pdf;  
004\_Rp19042\_2\_Bouwbesluitberekeningen\_pdf; 004\_3021\_SA\_A00\_kleur\_en\_materiaalstaat\_pdf  
004\_3021\_SA\_A81\_bouwbesluittoetsing\_pdf; 004\_3021\_SA\_bouwbesluitrenvooi\_pdf  
004\_akoestisch onderzoek 002\_DB\_- \_XX\_WO\_001\_23072018\_V1-rapport\_pdf;  
004\_flora\_en\_Fauna\_Veenenburgerlaan\_nabij\_51\_pdf;  
004\_verkennend bodemonderzoek\_Veenenburgerlaan\_te\_Hillegom\_pdf;  
004\_1592 Ruimtelijke Onderbouwing Veenenburgerlaan, Hillegom\_v7; Nota van beantwoording.

### 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.



## **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 reguliere voorbereidingsprocedure zoals aangegeven in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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:

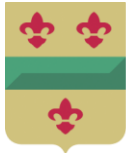
- De Welstandscommissie.

### **Ter inzage legging**

Van 1 juli 2020 tot en met 11 augustus 2020 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt. Er is één ontvankelijke zienswijze binnengekomen van het Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek (CHG).

CHG is onder andere van mening dat er geen goede ruimtelijke onderbouwing is voor de bouw van een GOM-woning op de locatie naast Veenenburgerlaan 51 te Hillegom. CHG ziet liever een andere locatie voor de gewenste GOM-woning.

Een nota van beantwoording is op 10-11-2020 vastgesteld, de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van de omgevingsvergunning.



## Het (ver)bouwen van een bouwwerk

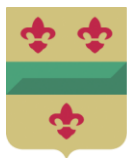
(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

### 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](mailto:bwt@hltsamen.nl) onder vermelding van nummer **Z-19-100469**. 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.

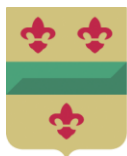
3. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.
4. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen 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. De warmteweerstand van de buitenwanden moet tenminste 4,5 m<sup>2</sup>K/W bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste 6 m<sup>2</sup>K/W bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste 3,5 m<sup>2</sup>K/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 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 de sectie handhaving van de gemeente (voor zover van toepassing) de rooilijnen en het vloerpeil op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
  - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
  - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.
6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen. Zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden niet zodanige trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.
8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van uw uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.



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. Het voornemen om meer dan 50 m<sup>3</sup> grond af te graven en/of meer dan 1.000 m<sup>3</sup> grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
13. 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 m<sup>3</sup> schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via [www.meldgrond.nl](http://www.meldgrond.nl).
14. 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](http://www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water).
15. 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.
16. Vanwege de overschrijding van de opkomsttijd adviseert de brandweer de 'rookmelderdichtheid' in de woningen te verhogen. Ruimten met een verhoogde kans op het ontstaan van brand zijn slaap- en studeerkamers, de huiskamer, installatieruimten en witgoedruimten.

### **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 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 'Landelijk gebied 1997, eerste herziening' en heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

#### Beoordelingen:

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. 28 april 2020.

##### *e. Tunnelveiligheid*

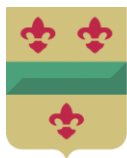
Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

#### 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:



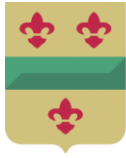
- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Hillegom
- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997'
- Welstandsnota Hillegom

bouwkosten: € 663.000,00 (excl. btw)

gebruiksoppervlakte: 235 m<sup>2</sup>

bruto vloeroppervlakte: 338 m<sup>2</sup>

bruto inhoud: 982 m<sup>3</sup>



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

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

### **1. Voorschriften**

- Om de woning worden beukenhagen gerealiseerd, voor een goede landschappelijke inpassing en tevens ter bescherming tegen eventuele bestrijdingsmiddelen;
- De streefwaarden van het GPR-Gebouw voor de nieuwbouw van woningen (DuurzaamheidPrestatie minimaal een 8, Gezondheid en Gebruikskwaliteit minimaal een 8 en Toekomstwaarde minimaal een 7) zoals opgenomen in de geactualiseerde Omgevingsvisie van Hillegom van 19 oktober 2019.

### **2. Inhoudelijke beoordeling**

#### Toetsingsgronden

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

### **Overwegingen**

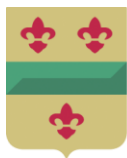
#### Inleiding

Op 11 oktober 2019 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een zogenaamde Greenportwoning ten westen van Veenenburgerlaan 51 te Hillegom.

#### Provinciaal beleid

##### *Omgevingsvisie en omgevingsverordening*

De voorgenomen nieuwbouw is gelegen in het gebied dat aangewezen is als Bollenteeltgebied. Artikel 6.17 lid 4 van de Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid



om een Greenportwoning als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek 2016 (ISG2016) te realiseren binnen het bollenteeltgebied.

#### Regionaal en gemeentelijk beleid

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997' (na 1<sup>e</sup> herziening). Hierin heeft het perceel waarop initiatiefnemer een Greenportwoning wenst te bouwen de bestemming 'Agrarische doeleinden met subbestemming 'bollencultuur' en nadere aanwijzing 'open gebied'. Op deze bestemming is het realiseren van woningen niet toegestaan, tenzij het past binnen de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom en wordt voldaan aan de voorwaarden en bollengrondcompensatieregelingen van de Greenportontwikkelingsmaatschappij (GOM), zoals weergegeven in de ISG 2016). Voor deze specifieke casus is derhalve een overeenkomst gesloten met de GOM, voor de aanschaf van een bouwtitel. Het gaat hier om een bouwkaal van 600m<sup>2</sup>.

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Hillegom de Omgevingsvisie Hillegom vastgesteld. In de omgevingsvisie valt het plan onder het deelgebied Duurzame Bloementuin en het deelgebied Levendige Linten.

De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied Duurzame Bloementuin en binnen het overkoepelende deelgebied van de Levendige Linten. De koers voor de Duurzame Bloementuin is als volgt:

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

De belangrijkste aspecten voor de Duurzame Bloementuin zijn: cultuurhistorie, biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, gebiedskarakteristieken, milieukwaliteit, duurzaamheid en compensatie van bollengrond.

De algemene koers voor de Levendige Linten is als volgt:

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

In het deelgebied Levendige Linten wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebiedskarakteristieken. De Veenenburgerlaan is een hooggelegen Zanderijlint. Concreet betekent dit dat initiatieven moeten bijdragen aan:

- het zichtbaar houden van de hoogteverschillen tussen hoge wegen en het afgegraven zanderijlandschap;
- de hoog liggende linten hun karakteristieke profiel behouden;



- nieuwe ontwikkelingen respecteren maat en hoogte ligging van de hoger liggende weg en bebouwing;
- bij enkelzijdige bebouwing tegenover de bestaande bebouwing te plaatsen;
- linten langs lokale wegen beplanten met een enkele bomenrij en beukenhagen.

Aanvankelijk is het bouwen van GOM-woningen uitsluitend toegestaan in de eerste lijn van de Levendige Linten. Daarbij dient het bouwen van een GOM-woning bij de dragen aan de hier bovengenoemde karakteristieken van een hooggelegen Zanderijlint.

Daarnaast moet de woning voldoen aan bij de duurzaamheidseisen (GPR) uit de Omgevingsvisie Hillegom 2019 en per 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de eisen van de BENG. De woning wordt energieneutraal uitgevoerd.

Van 12 februari 2020 t/m 25 maart 2020 heeft het ontwerp omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij ter inzage gelegen. In dit omgevingsplan valt de locatie binnen het deelgebied 'Duurzame Bloementuin' en 'Levendige Linten'.

#### Wonen/woonvisie

Op de voorliggende aanvraag is de Woonvisie Hillegom Top van de Bollenstreek van toepassing (vastgesteld in 2016). Binnen de Woonvisie is 25% plancapaciteit gereserveerd voor woningen in het hogere segment, zoals GOM-woningen. Het initiatief past daarmee binnen de woonvisie.

#### Parkeren

Er dienen 2,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Drie parkeerplaatsen komen er op eigen terrein.

#### Verkeersveiligheid

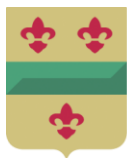
De te realiseren woning is gelegen aan een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (HVVP, 2009). In het ingediende ontwerp takt de erftoegang van voorgenomen woning direct af op de Veenenburgerlaan. De mogelijkheid is onderzocht om de erftoegang van de voorgenomen woning aan te laten sluiten op de reeds bestaande erftoegang/zijstraat van de naastgelegen bedrijven.

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

Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied, is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 onder D11.2 van het Besluit m.e.r. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

#### Bedrijven

Het aspect bedrijven en milieuzonering wordt niet als een belemmering gezien. Voor zowel het langtijdgemiddeld geluidsniveau en voor het maximale geluidsniveau van het naastgelegen bouwbedrijf wordt aan de richtwaarden voldaan. De nieuwe woning vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Bij de realisatie van de woning moet rekening worden gehouden met bestrijdingsmiddelen die kunnen worden gebruikt voor het omliggende bollenteeltgronden. Ter afscherming tussen de woonkavel en de bollenteeltgronden



wordt een gebiedseigen haag gerealiseerd, welke zorgt voor een afschermdende werking.

#### Bodem

Op basis van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de woning.

#### Duurzaamheid

De woning wordt energieneutraal uitgevoerd.

In de anterieure grondexploitatieovereenkomst van 1 april 2019 is aangegeven dat de GPR-Gebouwscore ten minste een 7 per thema moet hebben met uitzondering van het thema energie, hiervoor geldt een score van ten minste 7,5.

Op 17 oktober 2019 is de Omgevingsvisie van Hillegom geactualiseerd en hanteren we de streefwaarden van het GPR-Gebouw voor de nieuwbouw van woningen (DuurzaamheidPrestatie minimaal een 8, Gezondheid en Gebruikskwaliteit minimaal een 8 en Toekomstwaarde minimaal een 7).

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

Het aspect ecologie vormt met inachtneming van de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geen belemmering voor het plan.

#### Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

#### Geluid

Op basis van het geluidsrapport verkeerslawaaï wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de woning de voorkeurswaarde niet wordt overschreden.

#### Lucht

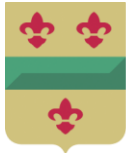
Er is sprake van een project dat niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### Archeologie

Voor deze locatie geldt een vrijstellingsgrens van 500m<sup>2</sup> en 100cm onder maaiveld. Hier valt de ontwikkeling binnen. Archeologie vormt dus geen belemmering voor deze ontwikkeling.

#### Stedenbouwkundig advies

De planlocatie is gelegen op de hoek van een perceel bollengrond, direct naast de erftoegangsweg van naastgelegen bedrijf. Deze locatie komt voort als wenselijk alternatief uit een eerder ingediende en afgewezen aanvraag tot woningbouw. Er zijn derhalve geen significante stedenbouwkundige belemmeringen. De woning sluit aan bij de al bestaande bebouwing van de kern van Hillegom. Hierdoor wordt het cultuurhistorische landschap niet aangetast.



#### Advies landschapsdeskundige

De Veenenburgerlaan is in het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997 (na 1<sup>e</sup> herziening) aangemerkt als landschappelijk waardevol element, zijnde een overblijfsel van het afgegraven strandwallengebied. Karakteristieke elementen dienen in stand te worden gehouden. Ter plaatse is het karakteristieke vooral gelegen in de verhoogde ligging van de Veenenburgerlaan. Door de lagere ligging van de woning ten opzichte van de weg, blijft de verhoogde ligging en met name het zicht daarop in stand. Om de woning worden beukenhagen gerealiseerd, voor een goede landschappelijke inpassing en tevens ter bescherming tegen eventuele bestrijdingsmiddelen. Hiermee wordt voldaan aan de gebiedskarakteristiek van een hooggelegen Zanderijlint.

#### Advies hoogheemraadschap

Het plan ligt niet in een gebied met een kern- of beschermingszone en/of kwetsbaar gebied. De toename van het verharde oppervlakte blijft onder de vrijstellingsgrens van 500m<sup>2</sup>. Er zijn geen maatregelen voor watercompensatie nodig.

#### Verklaring van geen bedenkingen

Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig, omdat het realiseren van de GOM- woning binnen de ISG past.

#### Digitale versie

Er is een digitaal bestand in de vorm van een zogenaamd gml-bestand nodig bestaande uit het besluitvlak en de ruimtelijke onderbouwing met de bijlagen zodra de vergunning verleend wordt.

#### Communicatie

U heeft aangegeven dat u op 7 september 2019 de nabijgelegen burens heeft geïnformeerd over uw plan.

#### Planschade

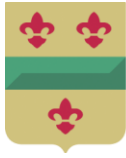
In de gesloten anterieure grondexploitatie-overeenkomst is het onderdeel planschade ook opgenomen. Het is voorhand niet uitgesloten dat door het verlenen van de vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Het verlenen van medewerking aan het plan moet dus afhankelijk worden gesteld van het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer van het plan. De planschadeovereenkomst is inmiddels ondertekend.

#### **Conclusie**

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

### **3. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken: bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997' (na 1<sup>e</sup> herziening); Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom; bollengrondcompensatieregelingen van de Greenportontwikkelingsmaatschappij (GOM); Omgevingsvisie Hillegom.



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

(Wabo artikel 2.2, lid 1, onder e)

### **1. Voorschriften**

1. Het is niet toegestaan dat de geparkeerde auto uitsteekt buiten eigen grond.
2. u voorkomt dat er schade ontstaat aan de weg of aan andere eigendommen van de gemeente of van derden;

### **2. Nadere aanwijzingen**

1. Om gebruik te kunnen maken van de uitweg moeten wijzigingen worden aangebracht aan de openbare weg. Deze wijzigingen aan de openbare weg worden uitsluitend uitgevoerd door of in opdracht van de gemeente. U kunt hiervoor contact opnemen met onze opzichter de heer M. Braggaar, bereikbaar via telefoonnummer 14 0252;
2. De kosten van de aanpassingen aan de openbare weg ten behoeve van de uitweg komen voor uw rekening. Eerst nadat u de kosten van aanleg hebt voldaan, wordt tot aanleg overgegaan
3. Het feitelijk beheer en onderhoud van de uitweg worden uitgevoerd door de gemeente, de kosten hiervan komen voor uw rekening;
4. Deze vergunning vrijwaart u niet van aanspraken van derden tot vergoeding van schade die direct of indirect verband houden met de uitweg.

### **2. inhoudelijke beoordeling**

#### Toetsingsgronden

Wabo artikel 2.2, lid 1, onder e: Voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist om: een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

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

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

1. Het is verboden zonder vergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:
  - a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
  - b. Indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
  - c. Indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
  - d. Indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de provinciale wegenverordening.



#### Overwegingen

##### *a. Verkeersveiligheid*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Adviezen*

Voor de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is in maart 2020 advies ingewonnen van de afdeling Buitenruimte en er zijn geen opmerkingen.

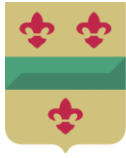
#### Conclusie

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

### **3. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Algemene plaatselijke verordening Hillegom



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

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

### **1. ALGEMEEN**

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

### **2. VOORSCHRIFTEN**

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

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

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

### **4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING**

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

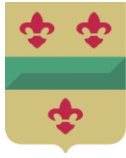
- \* De **start** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar [bwt@hltsamen.nl](mailto:bwt@hltsamen.nl);
- \* De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar [bwt@hltsamen.nl](mailto:bwt@hltsamen.nl).

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

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

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

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



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

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

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

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

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