



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 15 april 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 115 woningen (De Witte Tulp, bouwnr. 1-115) op de locatie 1e Loosterweg achter de huisnummers 20 t/m 44 in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 7352, 8902, 9222 en 9628, 9647. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-22-246175.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en 3.30 van de Wet Ruimtelijke Ordening 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

verzonden: 9 mei 2023

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Eric Griffioen
Medewerker Vergunningen



Beroep

Beroepsmogelijkheid

U kunt binnen zes weken na de verzenddatum ervan een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit is gecoördineerd met toepassing van afdeling 3.6 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarnaast is op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing. Het besluit is gelet daarop voorbereid met de procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De beroepstermijn begint op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd (overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a Awb). Ook in dit geval heeft u zes weken om een beroepschrift in te dienen.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State via <https://www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak/hoger-beroep/>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet een datum hebben en uw handtekening moet eronder staan. Ook uw naam en adresgegevens moeten erop staan. Verder is het belangrijk dat u in het beroepschrift aangeeft tegen welk besluit u in beroep gaat en wat uw redenen daarvoor zijn. U stuurt het beroepschrift vervolgens aan de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te 's-Gravenhage. Voor het in behandeling nemen van uw beroepschrift moet u griffierecht betalen.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Wanneer in deze periode bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 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 26 april 2023 voor het project het bouwen van 115 woningen (De Witte Tulp, bouwnr. 1-115) op de locatie 1e Loosterweg achter de huisnummers 20 t/m 44 in Hillegom.

OMGEVINGSVERGUNNING.....	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Procedureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften.....	7
2. Nadere aanwijzingen	9
3. Inhoudelijke beoordeling.....	11
4. Toetsingsdocumenten	14

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 15-04-2022
003_situatietekening met bouwnrs en blokken (ID 265182)	datum: ontv: 16-09-2022
003_OV_renvooi_pdf	datum: ontv: 19-04-2022
003_OV_Blok_1_Tekeningen_2022-10-21_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
003_OV_Blok_2_tekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_3_4_tekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_5_Tekeningen_2022-10-21_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
003_OV_Blok_6_7_Tekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_8_Tekeningen_2022-10-21_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
003_OV_Blok_9_10_Tekeningen_2022-10-21_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
003_OV_Blok_11_tekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_1_8_Details	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_2_Details	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_3_4_Details	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_6_7_Details	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_11_Details	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_9_10_Details	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_1_Bouwbesluit_oppervlakteberekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_2_Bouwbesluit_oppervlakteberekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_3_4_Bouwbesluit_oppervlakteberekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_5_Bouwbesluit_oppervlakteberekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_6_7_Bouwbesluit_oppervlakteberekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_8_Bouwbesluit_oppervlakteberekeningen	datum: ontv: 15-04-2022

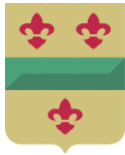


003_OV_Blok_9_10_Bouwbesluit_oppervlakteberekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_OV_Blok_11_Bouwbesluit_oppervlakteberekeningen	datum: ontv: 15-04-2022
003_Beeldkwaliteitsplan De Witte Tulp Hillegom 220914	datum: ontv: 15-09-2022
003_Welstand_Compleet document stukken blok 1A tm 11	datum: ontv: 15-09-2022
003_Blok_1A_en_8A_OV_KM-staat_2022_10_14_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
003_Blok_1B_en_8B_OV_KM-staat_2022_10_14_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
003_Blok_2_OV_Kleur- en materiaalstaat_2022.10.31	datum: ontv: 31-10-2022
003_Blok_3en4_OV_KM-staat_2022_10_14_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
003_Blok_5_OV_KM-staat_2022_10_14_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
003_Blok 6 & 7_OV_Kleur- en materiaalstaat_2022.10.31	datum: ontv: 31-10-2022
003_Blok_9en10_OV_KM-staat_2022_10_14_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
003_Blok_11_OV_KM-staat_2022_10_14_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
004_bouwfysica, akoestiek, duurzaamheid GEWIJZIGD	datum: ontv: 21-10-2022
004_brandveiligheid	datum: ontv: 15-04-2022
004_ontwerp BENG_berekeningen_Energielabels 14 april 2022 GEW	datum: ontv: 17-06-2022
004_BENG_blok1B_en_8B_5 oktober 2022	datum: ontv: 21-10-2022
004_Bouwplaatsinrichting_220929_pdf	datum: ontv: 21-10-2022
004_Bouwplaatsinrichting_220929_deel2_pdf	datum: ontv: 03-05-2023
004_Nota van beantwoording zienswijzen en van wijz. bp omgevingsplan De WitteTulp	datum: ontv: 03-05-2023

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.
- Milieukundig bodemonderzoek.
- Saneringsplan voor de verontreinigde gronden.
- Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen.



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 8 september 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 44 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 oktober 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 42 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.

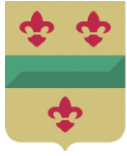
Advies

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:

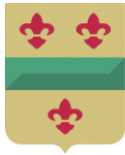
- De Welstandscommissie

Ter inzage legging

Van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 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. De



zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de 'Nota van
beantwoording van zienswijzen' en de 'Nota van wijziging ontwerp bestemmingsplan
"omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom"

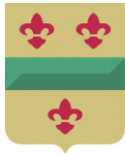


Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

1. 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.
2. Voorafgaande aan de nieuwbouw op de kadastrale percelen gemeente Hillegom, sectie A, nummers 9647 en 9648 (1e Loosterweg 30) is het volgende onderzoek nog nodig:
 - AP04 partijkeuring van de geluidswal voordat deze wordt verwijderd.
 - Aanvullend bodemonderzoek naar de exacte ligging en de kwaliteit van het dempingsmateriaal van de slootdemping onder de geluidswal, na verwijdering van de geluidswal (inclusief asbest).
3. Met de bouw- en graafwerkzaamheden mag pas worden begonnen nadat verontreinigde gronden zijn gesaneerd en 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.
4. De volgende onderzoeken dienen uiterlijk twee weken voorafgaande aan de nieuwbouw ter beoordeling aan de Omgevingsdienst te worden aangeleverd. Met de bouw mag pas worden gestart als uit deze onderzoeken blijkt dat de locatie geschikt is voor de nieuwbouw.
 - Ter plaatse van de gedempte sloot (perceel A, 7352) wordt een watergang gegraven. Om de hergebruiksmogelijkheden van het dempingsmateriaal vast te stellen is het nodig dat ter plaatse van deze slootdemping aanvullend bodemonderzoek naar asbest en de overige stoffen uit het NEN-pakket wordt uitgevoerd. Graafwerkzaamheden ter plaatse van de slootdemping ter plaatse van het kadastrale perceel gemeente Hillegom, sectie A, nummer 7352 zijn pas toegestaan met een goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding.
 - Voorafgaande aan de nieuwbouw dient, in het kader van de zorgplicht, de aanwezige dieselolieverontreiniging te worden verwijderd volgens een door de Omgevingsdienst goedgekeurd plan van aanpak.
 - Voorafgaande aan de nieuwbouw dienen, in het kader van de herinrichting, de op het terrein aanwezige stabilisatie laag (puin en asfalt), geluidswal en ten minste een deel van de puindempingen te

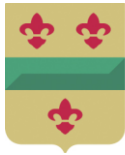


worden verwijderd volgens een door de Omgevingsdienst goedgekeurd plan van aanpak.

- **Voorafgaande aan de nieuwbouw dienen de spots ter plaatse van de boringen 24 (1e Loosterweg 36a) en 36 (1e Loosterweg 30) te worden verwijderd volgens een door de Omgevingsdienst goedgekeurd plan van aanpak.**

5. **Voordat u met de werkzaamheden van de gevel mag beginnen, dient u aan de hand van een geluidsisolatieberekening van de gevel aan te tonen, dat het binnen niveau in de woning ten gevolge van weg- en railverkeer in de nabijheid van het pand conform de eis uit het Bouwbesluit t.w. maximaal 35 dB(A) bedraagt.**
6. Om te voldoen aan artikel 6.30 van het bouwbesluit zal binnen 40 meter van een brandweeringang een bluswatervoorziening aanwezig moeten zijn. De locatie van deze bluswatervoorziening moet in overleg met de gemeente worden bepaald.
7. 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.
8. 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-22-246175**. 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.
9. 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.
10. 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.



11. In geval van paalmisstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
12. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd
13. Voor veilig onderhoud op en aan gebouwen moet worden aangetoond dat onderhoud op een veilige wijze kan geschieden. Daarvoor moet de bijlage "Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012" uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw worden ingediend. Deze gegevens kunt u sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer Z-22-246175.
14. De zijwangen van de dakkapel dienen uitgevoerd te worden met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag ten opzichte van de perceelsgrens van minimaal 30 minuten.
15. 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).
16. Voordat mag worden begonnen met het maken van een bouwput dienen de volgende gegevens ter nadere goedkeuring bij de gemeente te worden overgelegd:
 - Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat tijdens het inbrengen en verwijderen van de damwandprofielen (t.b.v. de bouwput) geen schade aan de bestaande panden in de omgeving zal plaatsvinden.
 - Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat de grond en de toegepaste hulpconstructies voldoende draagkrachtig zijn voor de gekozen wijze van het maken van de bouwput en tevens moet worden verklaard, dat hierbij geen schade aan de bestaande panden in de omgeving zal plaatsvinden.
 - Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat er bij het bemalen van de bouwput niet op zodanige wijze water aan de bodem wordt onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van de bestaande bouwwerken in de omgeving schade zouden kunnen oplopen. (Tevens dient u contact op te nemen met het Hoogheemraadschap van Rijnland, omdat hiervoor een melding of vergunning noodzakelijk is.)

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 uitloogbare materialen worden gebruikt.
- 10. Indien voor de bouwwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen moet uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend conform § 1.7 Bouwbesluit 2012.
- 11. Bij het indienen van een sloopmelding voor het verwijderen van asbest moet een asbestinventarisatierapport conform SC 540 worden ingediend.



12. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
13. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
14. 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.
15. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Wij adviseren om een hogere rookmelderdichtheid aan te houden.

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 na sanering 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 Omgevingsplan " Buitengebied en de Zanderij". De gemeenteraad van Hillegom heeft dit omgevingsplan op 15 juli 2021 vastgesteld. Het plan is inwerking getreden en bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23 november 2022 geheel onherroepelijk geworden. Uitgangspunt van het omgevingsplan is de bestaande legale situatie. Hiervoor is bepaald dat tot drie jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan de gebruiks- en bouwactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan het omgevingsplan geldende ruimtelijke plannen zijn toegestaan. Zodra er sprake is van een wijziging van de bestaande legale situatie geldt dat een activiteit passend moet zijn binnen de doelen van de onderliggende functie.

De gronden aan de 1^e Loosterweg 30 zijn gelegen in het voorafgaande bestemmingsplan 'De Zanderij' (vastgesteld op 14 juni 2007). Hierbinnen heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De gronden aan de 1^e Loosterweg 36a en 44a zijn gelegen in het voorafgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997' (vastgesteld op 2 juli 2003). Hierbinnen heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. Woningbouw is in strijd met het voorafgaande planologische regime, waardoor er sprake is van een wijziging van de bestaande legale situatie. In dat geval geldt dat een activiteit passend moet zijn binnen de doelen van de onderliggende functie. In het omgevingsplan valt de planlocatie binnen de kaartlaag 'functies' onder het werkingsgebied 'Heerlijke woonplaats' en 'Levendige linten'. De



beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan, omdat de realisatie van de woningen niet passend is binnen de activiteiten "gebruik" en "bouwen". Van de toegestane activiteiten kan worden afgeweken indien de beoogde ontwikkeling passend is binnen de ter plaatse geldende functiekaart. De planlocatie is in het omgevingsplan gelegen binnen de kaartlaag "functies" onder het werkingsgebied "Heerlijke Woonplaats" en "Levendige Linten" waarbinnen woningen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de ambitie en koers van het functiegebied. Het bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" heeft als doel om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de gebiedsdoelen per functie en de daarin opgenomen afwegingskaders.

De aanvraag om een vergunning voor de activiteit "Bouwen" is in strijd met het bestemmingsplan en het omgevingsplan en moet mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "Afwijken van het bestemmingsplan" (artikel 2.10, tweede lid Wabo).

De gemeenteraad heeft op verzoek van Van Rhijn Projectontwikkeling BV op 28 april 2022 besloten om toepassing te geven aan een coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaande uit:

- a. De voorbereiding en bekendmaking van een Omgevingsplan "De Witte Tulp" voor het plangebied;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van 115 woningen;
- c. Besluit Hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

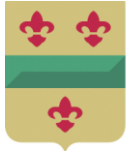
Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan "omgevingsplan "De Witte Tulp, Hillegom".

Omdat een coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro van toepassing is, is als gevolg van derde lid van dat artikel bepaald dat de omgevingsvergunning mag en moet worden geweigerd indien het bouwen in strijd is met het (te coördineren) bestemmingsplan.

Het bouwplan is in overeenstemming met het (te coördineren) bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" en passend binnen de activiteiten "bouwen" en "gebruik".

Op de voorbereiding van de besluiten is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Van het voornemen tot het vaststellen van een bestemmingsplan voor het gebied waarin het bouwplan is gelegen en van het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning heeft een openbare kennisgeving plaatsgevonden en een ieder in de gelegenheid gesteld een eventuele zienswijze naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" en het ontwerpbesluit omgevingsvergunningen en het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder hebben 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel zienswijzen naar voren gebracht, waarvan gericht zijn tegen de omgevingsvergunning.



De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom", het verlenen van de omgevingsvergunningen en het besluit hogere grenswaarde zal overeenkomstig artikel 3.32 Wro gelijktijdig plaatsvinden.

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. 26 september 2022.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

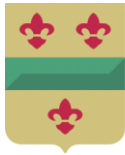
4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Hillegom
- Welstandsnota Hillegom
- Bestemmingsplan 'De Zanderij'
- Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997'
- Omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij'
- Omgevingsplan 'De Witte Tulp' met identificatiecode NL.IMRO.0553.opdewittetulp-va01

gebruiksoppervlakte: 12577 m²

bruto inhoud: 64328 m³



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:

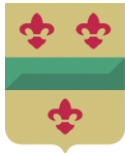
- * De **start** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl;
- * De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar bwt@hltsamen.nl.

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.

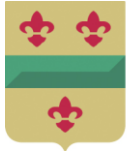
Hoewel wij dit nauwgezet doen kan het voorkomen dat we iets over het hoofd gezien hebben. Als dit het geval is zal het bouwwerk uiteindelijk toch moeten voldoen aan het Bouwbesluit, zelfs al staat op de tekening iets anders.

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.