

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 23 oktober 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van zeven recreatieve logiesverblijven in de voormalige bollenschuur op de locatie Hyacinthenlaan 2 in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie D, nummer 3298. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-20-156497.

Besluit

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

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

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

verzonden: 1 december 2023

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Edwin Koek
medewerker Vergunningen



Beroep

Mogelijkheid van beroep

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

Let op dat uw beroepschrift binnen 6 weken wordt ingediend, na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

In uw beroepschrift vermeldt u in ieder geval:

- uw naam en adres
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep zich richt
- de naam van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en de datum en kenmerk van het besluit
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening.

Een kopie van het besluit moet u meesturen.

Overigens kunnen ook andere belanghebbenden beroep instellen tegen dit besluit.

Voorlopige voorziening

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

U vraagt de voorlopige voorziening aan bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het verzoekschrift voor de voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op deze website voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Wanneer in deze periode bij de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 1 december 2023 voor het project het realiseren van zeven recreatieve logiesverblijven in de voormalige bollenschuur op de locatie Hyacinthenlaan 2 in Hillegom.

OMGEVINGSVERGUNNING.....	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Proceduureel	4
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	5
1. Voorschriften.....	5
2. Nadere aanwijzingen	5
3. Inhoudelijke beoordeling.....	6
4. Toetsingsdocumenten.....	9
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....	10
1. Voorschriften.....	10
2. Inhoudelijke beoordeling.....	10
3. Toetsingsdocumenten.....	16

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 23-10-2020
003_20230920_S01_situatietekening	datum: ontv: 02-10-2023
003_20210304_V01_overzichttekening bestaand_HCL2	datum: ontv: 04-03-2021
003_20230504_V02_overzichttekening nieuw_HCL2	datum: ontv: 19-05-2023
004_20210304_fotoblad	datum: ontv: 04-03-2021
004_Ruimtelijke onderbouwing_20230615_t_NL.IMRO.0534.OMGVhyacinthenln2-ON01	datum: ontv: 15-06-2023
004_Bijlage 1. Memo AERIUS-berekening Hyacinthenlaan 2 Hillegom 20230213	datum: ontv: 15-06-2023
004_Bijlage 2. Rap235214_v2_Groepsrisico LPG-tankstation / Leidsestraat 176 te Hillegom_	datum: ontv: 15-06-2023
004_Bijlage 3_participatieverklaring	datum: ontv: 07-06-2022
004_Bijlage 3a. participatieverklaring pand Blom RVL	datum: ontv: 15-06-2023
004_Bijlage 3b. participatieverklaring	datum: ontv: 15-06-2023
004_Bijlage 3c. Participatiebrief omwonenden	datum: ontv: 15-06-2023
004_AERIUS_gebruiksfase_HL2	datum: ontv: 20-02-2023
004_Melding Activiteitenbesluit verzonden (Dossierkenm. Acigiy12bm8)	datum: ontv: 10-01-2021



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 1 december 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 43 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 10 januari 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 39 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 11 oktober 2023 tot en met 21 november 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 geen gebruik gemaakt.



Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

1. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels en de bepalingen van de bouwverordening.
2. Uiterlijk 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.
3. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
4. 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).
5. De warmteweerstand van de buitenwanden moet tenminste 4,7 m²K/W bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste 6,3 m²K/W bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste 3,7 m²K/W bedragen.

2. Nadere aanwijzingen

1. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
 - a. De start van de werkzaamheden;
 - b. De gereedmelding van de werkzaamheden.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
 - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.



6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen.
8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van u uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. Indien voor de bouwwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen moet uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend conform § 1.7 Bouwbesluit 2012.
10. Bij het indienen van een sloopmelding voor het verwijderen van asbest moet een asbestinventarisatierapport conform SC 540 worden ingediend.
11. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
12. Wij adviseren om op elke verdieping in de verkeersruimte een optische rookmelder volgens de NEN 2555 te plaatsen.

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

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

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



Overwegingen

a. Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is gebleken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

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 bestemmingen Archeologisch waardevol gebied en Agrarische handels- en exportbedrijven.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'. En de locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'ontwerp omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij'.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Beoordelingen:

Agrarische handels- en exportbedrijven artikel 13

Beoordeling: Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat (recreatieve) logiesverblijven hier niet zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen om t.b.v. het bouwplan af te wijken van het bestemmingsplan.

Kruimelgevallenbeleid

De gemeenteraad van Hillegom heeft in december 2018 een Kruimelgevallenbeleid vastgesteld, voor vergunningsaanvragen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°. Categorieën van aanvragen die hieronder vallen zijn opgenomen in artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

In het Kruimelgevallenbeleid is de grens van de bebouwde kom vastgesteld. De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom. Ook betreft de aanvraag **niet** een logiesfunctie voor werknemers, of de opvang van asielzoekers of andere categorieën van vreemdelingen. Er kan derhalve geen gebruik worden gemaakt van artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor (ander gebruik van gronden en bouwwerken). Ook betreft het geen tijdelijke aanvraag (artikel 4, lid 11 van bijlage II Bor).

Gelet op bovenstaande kan de aanvraag niet worden verleend op grond van Wabo, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°. Derhalve is de uitgebreide procedure van



toepassing.

Het Kruimelgevallenbeleid is niet van toepassing.

Beoordeling: Voor het gebied waarin het bouwplan is gelegen heeft vanaf 12 februari 2020 tot en met 25 maart een ontwerp omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij ter inzage gelegen.

Het bouwplan dient te voldoen aan de uitgangspunten van het ontwerp omgevingsplan.

Beoordeling: Regels met betrekking tot alle betrokken ruimtelijke plannen, artikel 3.2 Op het plan is het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" artikel 3.2 van toepassing. Getoetst moet worden of wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. In het gemeentelijk beleid "Parkbeleid Hillegom" in de 'deelnota Hillegom' zijn de normen per werkgebied opgenomen.

Parkeernorm:

Horeca

Hotel, buitengebied, 9.0 pp eenheid per 10 kamers, aandeel bezoekers 75%

Benodigd: $0,9 \text{ pp} \times 7 \text{ kamers} = 6,3 \text{ pp}$ afgerond 7 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in 7 parkeerplaatsen.

Het bouwplan is hiermee in overeenstemming met het bestemmingsplan.

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

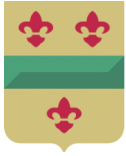
Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 15-03-2021.

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 eerste herziening'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'
- Bestemmingsplan 'ontwerp omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij'
- Welstandsnota Hillegom



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

- De parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform plantekening;
- Er moet een nachtregister worden bijgehouden met daarin opgenomen de namen, woonplaatsen, aankomstdatum en vertrekdatum van gasten, alsook met wel identiteitsbewijs de gast zich heeft gelegitimeerd. Bij aankomst en vertrek zal de beheerder dus aanwezig moeten zijn;
- Gebruik is alleen toegestaan voor recreatief verblijven.

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

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

Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997 eerste herziening' en heeft de bestemmingen Archeologisch waardevol gebied en Agrarische handels- en exportbedrijven.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'. En de locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'ontwerp omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij'.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.



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.

Beoordelingen:

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Hyacinthenlaan 2. De aanvraag betreft het realiseren van 7 recreatieve logiesvoorzieningen in het bestaande pand op dit adres. De recreatieve logiesvoorzieningen worden aan de voorzijde van het pand voorzien (vanaf de Leidsestraat), in het gedeelte van het pand. Op 17 december 2019 is door het college een positieve uitspraak gedaan op een principeverzoek voor dit plan. De nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning betreft de formele uitwerking. Bij dit plan is sprake van een omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Conclusie

WEL medewerking verlenen aan het bouwplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Er gelden de volgende voorwaarden:

- De parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform plantekening;
- Er moet een nachtregister worden bijgehouden met daarin opgenomen de namen, woonplaatsen, aankomstdatum en vertrekdatum van gasten, alsook met wel identiteitsbewijs de gast zich heeft gelegitimeerd. Bij aankomst en vertrek zal de beheerder dus aanwezig moeten zijn;
- Gebruik is alleen toegestaan voor recreatief verblijven.

Beoordeling

Rijksbeleid

Er is geen Rijksbeleid van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

provinciaal beleid

Het provinciaal beleid (provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening) vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. In de opgestelde ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het provinciaal beleid geen belemmering vormt voor het plan. Met deze conclusie kan worden ingestemd. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van de omgevingsverordening is sprake van 'inpassing'; een ontwikkeling die naar aard en omvang passend is in de bestaande gebiedsstructuur, niet voorziet in wijzigingen op structuurniveau en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Op de planlocatie is op grond van de omgevingsverordening sprake van beschermingscategorie 3 'Buitengebied'. In de



omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met deze beschermingscategorie mogelijk zijn, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. Gemotiveerd is dat dit niet het geval is. Het college kan instemmen met deze motivering.

gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hillegom 2019

De Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom is op 17 oktober 2019 geactualiseerd en vastgesteld. Wanneer een initiatief in strijd is met een vigerend bestemmingsplan, dan bekijken we of dit initiatief een bijdrage kan leveren aan de ingezette koers van de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom.

Duurzame Bloementuin

Het bouwplan/initiatief is gelegen in het deelgebied Duurzame Bloementuin. In de Duurzame Bloementuin staat het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voor op. De koers van de Duurzame Bloementuin is:

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

In de duurzame bloementuin wordt kleinschalig bollentoerisme gefaciliteerd, zoals een bed & breakfast in een oude bollenschuur. De N208 zien we als een parelsnoer dat een groot deel van de toeristische attracties in het buitengebied verbindt met het centrum. Langs de N208 is plek voor wat grootschaliger recreatieve ontwikkelingen gericht op het bollentoerisme. De nadruk ligt op het toevoegen van commerciële en toeristische functies in het centrum van Hillegom. Indien dit niet past of de gewenste functie niet aansluit bij het centrum, dan worden locaties bekeken elders aan de N208.

Conclusie: initiatief draagt bij aan de ontwikkelingen van het parelsnoer van recreatieve ontwikkelingen langs de N208 en is een passend (her)gebruik van de voormalige bollenschuur met behoud van cultuurhistorische waarde.

Levendige Linten

Het bouwplan/initiatief valt eveneens in het deelgebied Levendige Linten. De Hyacinthenlaan valt onder een Tuinderslint.

De kenmerken van een Tuinderslint zijn:

- Behouden van de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur
- De linten beplanten met hagen: hagen zorgen voor aankleding van het landschap zonder de openheid van de strandvlaktes aan te tasten
- Stimuleren van erfbeplanting met streekeigen beplanting: erfbeplanting versterkt het ensemble van tuinderswoning en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf
- Behouden van het overwegend agrarisch karakter van de bebouwing



- Bij nieuwe ontwikkelingen de woonbebouwing voorop de kavel plaatsen – evenwijdig aan de kavelgrens – en bedrijfsgebouwen achter de rooilijn van bebouwing plaatsen.

Conclusie en advies: Het aanbrengen van hagen en streekeigen erfbeplanting bij de bollenschuur is nodig om er voor te zorgen dat het erf en aanzicht een groene uitstraling krijgt en de karakteristieken van het tuinderslint hiermee versterkt wordt.

wonen/woonvisie

Niet van toepassing. Het plan betreft geen woningbouwontwikkeling.

parkeren

Op grond van de Nota parkeernormen Hillegom (2016) geldt er geen specifieke norm voor recreatieve logiesverblijven. Daarom wordt er gekeken naar de parkeernorm die geldt voor een hotel een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per kamer. In totaal worden 7 recreatieve logiesverblijven gerealiseerd. Dit betekent dat in totaal $0,9 \times 7 = 6,3$ = afgerond 7 parkeerplaatsen benodigd zijn. Aanvrager heeft op tekening aangegeven dat 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de zuidwestzijde van het pand, als haakspaarvakken naast de Hyacinthenlaan. Het plan voldoet hiermee aan het parkeerbeleid.

Verkeersveiligheid

Er zijn geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid te verwachten als gevolg van het plan.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

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

Bedrijven

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling zoals toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing. Er is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de beoogde recreatieve logiesverblijven. Omliggende bedrijven worden niet gehinderd.

bodem

Het aspect bodem vormt zoals toegelicht in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

duurzaamheid

Er dient voldaan te worden aan de wettelijke duurzaamheidseisen en de duurzaamheidsambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie van Hillegom. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en ze worden gasloos uitgevoerd. De verblijven worden aangesloten op warmtepompen, er komen geïsoleerde voorzetwanden en er komen meerdere pv-panelen. Daarnaast kan gedacht worden aan een (deels) groen sedumdak en het aanbrengen van nesthokjes e.d.

ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)



Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

externe veiligheid

De locatie ligt dichtbij de N208 waarover het transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Het plan heeft een tweezijdige ontsluiting waardoor het goed bereikbaar is voor hulpdiensten.

Verder ligt er op 80m een tankstation met LPG. Hiermee valt het plangebied binnen het invloedsgebied van 150m. Daarom is er een groepsrisico berekening gemaakt. Hieruit bleek dat er geen sprake is van een groepsrisico omdat er geen groepen binnen het invloedsgebied zijn met een beperkte zelfredzaamheid.

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd dat de gasten uit logiesverblijven 1 en 2 richting de hal moeten kunnen vluchten, waarbij de deur van de entree als vluchtdeur moeten worden uitgevoerd.

Aan de eisen zal worden voldaan en hiermee vormt het aspect externe risico geen belemmering voor het voorgenomen advies.

geluid

Logiesverblijven vormen conform de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige objecten. Daardoor kan het uitvoeren van een akoestisch onderzoek achterwege worden gelaten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel gemotiveerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 65 m van de N208. Tussen de planlocatie en de N208 staan verschillende objecten, waaronder een woning. Deze woning conform de Wet geluidhinder (Wgh) wel een geluidgevoelig object, waardoor het aannemelijk is dat er sprake is van goed woon- en leefklimaat.

Lucht

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie en cultuurhistorie

Het betreft een interne verbouwing waardoor deze aspecten geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied betreft een deel van de oude bollenschuur aan de Hyacinthenlaan 2 te Hillegom. Deze bollenschuur is door de werkgroep Bollenerfgoed van het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek (CHG) aangewezen als waardevolle bollenschuur en is opgenomen in de Regionale Collectie Bollenschuren. Echter wordt het pand enkel inpandig verbouwd, waardoor de herkenbaarheid van de bollenschuur behouden blijft. Doordat er enkel een inpandige verbouwing plaatsvindt, worden de cultuurhistorische waarden niet negatief beïnvloed.

stedenbouwkundig advies

Niet van toepassing. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande pand. Er worden geen nieuwe bouwwerken toegevoegd.



advies landschapsdeskundige

Niet van toepassing. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Er worden geen aanpassingen verricht die van invloed zijn op specifieke landschappelijke waarden of landschappelijke kwaliteiten.

advies agrarisch deskundige

Niet van toepassing. Het plan betreft geen agrarische ontwikkeling waarvoor een agrarisch advies noodzakelijk zou zijn.

advies hoogheemraadschap

Een advies van het hoogheemraadschap is niet noodzakelijk. De waterstaatkundige belangen zijn niet in het geding. Er wordt aan de voorzijde van het perceel in beperkte mate verharding toegevoegd ten behoeve van de inrichting van een buitenruimte voor de recreatieve logiesverblijven. Nieuwe verharding blijft echter onder de drempelwaarde van 500m², op basis waarvan watercompensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater noodzakelijk zou zijn.

communicatie

Aanvrager heeft direct omwonenden en gebruikers van het achtergelegen bedrijfsverzamelgebouw mondeling of per brief geïnformeerd over het planvoornemen. Zij waren positief en één heeft niet gereageerd op aangetekende brief. Naar de mening van het college heeft aanvrager in voldoende mate participatie gevoerd over het planvoornemen.

Eerder waren reeds twee reacties door de gemeente ontvangen over het planvoornemen.

Een reactie afkomstig van een aantal omwonenden woonachtig op de Hyacinthenlaan gaat in op de bestaande angst dat de voorziening gebruikt zal gaan worden voor huisvesting van arbeidsmigranten. Omdat daar geen vergunning voor wordt verleend, is dit niet toegestaan.

De tweede reactie, afkomstig van de naastgelegen Kalkzandsteenfabriek, zag op de vrees van dit bedrijf dat het zou worden gehinderd in de bedrijfsvoering als gevolg van het plan, met name gelet op de aspecten stof en geluid. Uit advies van de omgevingsdienst is gebleken dat het bedrijf niet wordt gehinderd in de bedrijfsvoering, en dat ter plaatse van de logiesverblijven sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

planschade

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. Er is inmiddels een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

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 'Landelijk gebied 1997 eerste herziening'
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'
- Bestemmingsplan 'ontwerp omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij'



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.