



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 1 oktober 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een bedrijfswoning tot 18 woningen op de locatie Parallelweg 101. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8138. De aanvraag is in 2014 geregistreerd onder nummer Z-22393. Het nieuwe registratienummer is Z-17-002590.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, eerste lid onder a en c en 2.10 met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen onder de in 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

verzonden: 18 december 2018

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom

Simone Hardeveld Kleuver
medewerker team vergunningen

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 na verzenddatum van dit besluit wordt ingediend.

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

Op grond van artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo treedt de verleende vergunning in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit treedt niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

En:

De vergunning treedt niet eerder in werking dan nadat voldaan wordt aan artikel 6.2c van de Wabo. Op basis van de verkregen gegevens is niet overal voldoende inzicht in de bodemkwaliteit gegeven. Er dient een aanvullende verkennend bodemonderzoek naar asbest ter beoordeling te worden ingediend en er dient een saneringsplan/BUS-melding ter beoordeling te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de omgevingsdienst West-Holland.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 18 december 2018 voor het project het verbouwen van een bedrijfsgebouw tot 18 woningen uit het goedkopere segment op Parallelweg 101 in Hillegom.

OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit	1
Procedureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften	7
2. Nadere aanwijzingen	8
3. Inhoudelijke beoordeling	9
4. Toetsingsdocumenten	10
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	11
1. Voorschriften	11
2. Inhoudelijke beoordeling	11
3. Toetsingsdocumenten	13

Overige bijgevoegde documenten

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

001_Aanvraag formulier	datum: ontv: 01-10-2014
003_Tekening D-01 Bestaande en nieuwe situatie	datum: ontv: 31-03-2016
003_Tekening D-02 Bestaande bedrijfshal	datum: ontv: 31 mrt 2016
003_Tekening D-03 Nieuwe toegang en parkeren	datum: ontv: 31 mrt 2016
003_Tekening D-04 Nieuwe begane grond	datum: ontv: 31 mrt 2015
003_Tekening D-04a Nieuwe eerste verdieping	datum: ontv: 31 mrt 2016
003_Tekening D-05 Nieuwe dakaanzicht	datum: ontv: 31 mrt 2016
003_Tekening D-06 Nieuw woningtypen, plattegronden	datum: ontv: 18 aug 2015
003_Tekening D-06a Nieuw woningtypen, plattegronden	datum: ontv: 18 aug 2015
003_Tekening D-06b Nieuw woningtypen, plattegronden	datum: ontv: 18 aug 2015
003_Tekening D-07 Nieuw woningtypen, doorsneden	datum: ontv: 18 aug 2015
003_Tekening D-08 Principe details	datum: ontv: 18 aug 2015
003_Tekening D-09 Principe details	datum: ontv: 18 aug 2015
003_Tekening D-10 Brandveiligheid	datum: ontv: 31 mrt 2016
003_Tekening D-11 Gevelaanzichten in hofje	datum: ontv: 31 mrt 2016
003_Tekening D-12 Gevelaanzichten buiten hofje	datum: ontv: 31 mrt 2016
003_Tekening inrichting hof	datum: ontv: 03 mrt 2016
004_Ruimtelijke onderbouwing	datum: 26 nov 2018
004_Akoestisch onderzoek Wet geluidhinderdatum	datum: ontv: 23 feb 2017
004_Bezonningsstudie	datum: 25 okt 2017
004_Draaicirkels parkeren hof	datum: ontv: 01 mrt 2016
004_Quickscan Flora en Fauna	datum: ontv: 27 feb 2017
004_Archeologisch onderzoek	datum: ontv: 31 jan 2014
004_Verkennend Bodemonderzoek	datum: ontv: 21 feb 2014
004_Nader bodemonderzoek	datum: ontv: 14 okt 2015
004_MER beoordelingsbesluit	datum: 18 jul 2018

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat:

- Het boeideel van een onderhoudsvrij product wordt uitgevoerd.
- Dat een door de Omgevingsdienst West-Holland goed te keuren saneringsplan wordt opgesteld of BUS-melding wordt gedaan. De BUS-melding is een versnelde procedure voor eenvoudige sanering. De meldingsformulieren voor deze regeling staan op www.rijksoverheid.nl.
- Van een deel van de locatie is de bodem nog niet onderzocht op asbest. Een aanvullend onderzoek dient nog aangeleverd te worden. Geadviseerd wordt dit aan te leveren samen met de bovenstaande voorwaarde over het saneringsplan.
- De constructieonderdelen van het bouwwerk aan de binnenzijde voldoen aan de brandvoortplantingsklassen: klasse 4 (overig). Dit dient aangetoond te worden middels certificaten conform NEN 6065 van de te gebruiken materialen.
- De constructieonderdelen aan de binnenzijde een rookdichtheid hebben van ten hoogste 10m⁻¹.
- De primaire bluswatervoorzieningen (ondergrondse brandkranen) voldoen aan de minimale capaciteit van ten minste 30m³ per uur en op max. 40m zijn gelegen vanaf de hoofdtoegang van het bouwwerk. Dit in overleg met Dunea, brandweer en gemeente Hillegom.
- De toegangsweg (zijde Parallelweg) van de bouwwerken geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

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 27 november 2014 in de gelegenheid gesteld om binnen 84 dagen aanvullende gegevens aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 januari 2015. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 61 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. 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.

Ter inzage

Gebruik makend van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen van woensdag 26 april 2017 tot en met dinsdag 6 juni 2017 en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn 11 zienswijzen ontvangen.

Een samenvatting van de zienswijzen en onze reactie erop treft u aan in de bijlage Nota van beantwoording zienswijzen Omgevingsvergunning Parallelweg 101 in Hillegom.

Advies

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

- Gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland

- De Welstandscommissie

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

Gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland is van mening dat het plan niet strijdig is met provinciaal beleid. Het plan hoeft niet te worden toegezonden.

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

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

Voor deze activiteit worden de volgende voorschriften gesteld:

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 van de gemeente Hillegom.
2. Uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling (constructies) dienen gegevens en bescheiden te worden overgelegd met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel (constructieberekeningen en tekeningen) waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de constructies voldoen aan het Bouwbesluit. Deze gegevens kunt u sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **2014-0309**. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen en berekeningen van ons heeft terug ontvangen.
3. Uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling (installaties) dienen gegevens en bescheiden te worden overgelegd met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties (berekeningen, tekeningen, certificaten en overige gegevens) waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de installaties voldoen aan het Bouwbesluit. Deze gegevens kunt u sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **2014-0309**. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen en berekeningen van ons heeft terug ontvangen.
4. 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.
5. Voor het verwijderen van asbest en het slopen van het bedrijfspand dient vooraf een sloopmelding te worden gedaan. Na 4 weken na het doen van een volledige melding kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.
6. Voor de aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan inclusief een inrichting van de bouwplaats ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente.
7. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
8. Alle deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2. Deze klasse komt overeen met de eisen –inbraakwerendheid- van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® en afdeling 2.25 van het Bouwbesluit. Om aan te tonen, dat hieraan wordt voldaan kunt u een attest of productcertificaat overleggen van het keuringsinstituut SKG of SKH (voor gevelelementen).
9. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitloegbare materialen worden gebruikt.

10. Tijdens de uitvoering mogen géén werktuigen worden gebruikt, die schade of ernstige hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken; zo mag dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden géén trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.

2. Nadere aanwijzingen

1. Aan de sectie handhaving van de gemeente Hillegom moet door u kennis worden gegeven van:
 - a. De start van de werkzaamheden;
 - b. De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van te voren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - c. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - d. 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 en berekeningen;
 - b. het bouwveiligheidsplan.
3. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012. Het bouwafval moet op de bouwplaats tenminste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. gevaarlijke afvalstoffen, als bedoeld in het besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (BAGA; Stb. 1993, 617);
 - b. steenwol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
 - c. glaswol, mits dit meer dan 1m³ per bouwproject bedraagt;
 - d. overig afval.

Indien dit overig afval bestaat uit meer dan één afvalstof, moet dit overig afval worden afgevoerd naar een inrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Overig afval bestaat uit meer dan één afvalstof, moet dit overig afval worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of een verwerkingsinrichting, dan wel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.
4. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke de sectie handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.
5. De omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet (zoals eigendomsrechten en recht van overpad.
6. 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.
7. De gemeente is niet verantwoordelijk voor aanrij schade aan de woningen in het hofje, of enige andere aanrij schade.
8. 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.
9. Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: 'Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water'.

10. 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.

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

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

c. Bestemmingsplan

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan "De Zanderij" en heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)" (artikel 12) en is gelegen in wijzigingsgebied VII (artikel 30). In de "correctieve herziening De Zanderij" heeft het plan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' (artikel 5)

De aangevraagde activiteiten is in strijd met artikel 12 en artikel 30 van bestemmingsplan "De Zanderij". De aanvraag dient op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo tevens te worden gezien als een verzoek om af te wijken

van de voorschriften van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12. Zie verder onder de activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

d. Welstand

Het bouwplan is op 5 februari 2015 voorgelegd aan de commissie Dorp, Stad en Land. De commissie heeft geadviseerd dat de aanvraag in principe niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Echter de aanvraag is nadien aangepast. De woning naast de technische ruimte is groter geworden door het verschuiven van de voorgevel en er zijn parkeerplekken in het hofje gesitueerd. Hierdoor was opnieuw een welstandsadvies nodig. De commissie heeft op 15 oktober 2015 een negatief advies uitgebracht i.v.m. het parkeren op het binnenterrein. De inrichting van het binnenterrein is nadien aangepast en het bouwplan is op 31 maart 2016 opnieuw voor advies voorgelegd aan de commissie Dorp, Stad en Land. De commissie heeft op 31 maart 2016 geadviseerd dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

e. Tunnelveiligheid

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" samen met de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Hillegom
- Bestemmingsplan "De Zanderij" en de "correctieve herziening"
- Welstandsnota Hillegom

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

Geen

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

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

Overwegingen

Bestemmingsplan

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan "De Zanderij" en heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)" (artikel 12) en is gelegen in wijzigingsgebied VII (artikel 30). Op de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zijn bedrijven toegestaan, zoals vermeld in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een maximale bouwhoogte wisselend tussen de 4 en 7 meter.

De locatie van de activiteiten heeft de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' (artikel 5 van de "correctieve herziening De Zanderij"). Hierin geldt een aanlegverplichting voor de in artikel 5.4 genoemde grondverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500m² en dieper dan 0,3m. De grondverstorende werkzaamheden blijven onder de 500m². De bestaande vloer blijft behouden.

De aanvraag is in strijd met artikel 12 van het bestemmingsplan, omdat woningen niet zijn toegestaan en de toegestane goothoogte wordt overschreden.

Het plan is gelegen in wijzigingsgebied VII (artikel 30.1.8). Het plan past binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid behalve voor de toe te passen parkeernorm.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Formeel is in de Wabo geregeld, dat in het geval dat een aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan deze dient te worden geweigerd. De aanvraag dient op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo tevens te worden gezien als een verzoek om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo kunnen Burgemeester en wethouders afwijken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Er zijn geen artikelen in het bestemmingsplan opgenomen die medewerking mogelijk maken.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° van de Wabo kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. De bevoegdheid om op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2° van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). De aanvraag past niet in bijlage II artikel 4 van het Bor. Er worden namelijk woningen toegevoegd.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Door ons is een goede ruimtelijke onderbouwing ontvangen gedateerd op 26 november 2018. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde eisen.

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing voor de gehele aanvraag omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen Raad

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

parkeren

Er is voor dit project een afspraak gemaakt om een norm van 1,2 parkeerplaats per woning te hanteren in afwijking van de geldende parkeernota. De reden hiervoor is dat de parkeernota op het moment van indienen van het plan nog niet van kracht was. Daarnaast zijn er eerder specifieke afspraken gemaakt ten aanzien van de te hanteren parkeernorm aangezien het hier om een specifiek project gaat. In dit project is er namelijk sprake van een locatie met kleine woningen, voor starters en ouderen, in het sociale koopsegment. Daarnaast is de locatie dichtbij het station

Hillegom gelegen. Een lagere parkeernorm voor deze situatie is dan ook passend. Er is aangesloten op het minimale kencijfer dat het C.R.O.W. aangeeft voor sociale woningbouw in een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom.

M.e.r.

M.e.r. beoordeling: Naar aanleiding van de aanmeldnotitie m.e.r. is een besluit genomen. Het MER besluit is bij deze omgevingsvergunning gevoegd. Zie bijlage.

Hogere grenswaarde besluit

Er is gelijktijdig met deze omgevingsvergunning een hogere grenswaarde besluit genomen.

GPR

Er zijn aanvullende GPR afspraken gemaakt. Het plan is hierop getoetst en voldoet aan de afgesproken GPR-norm.

De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Er zijn geen overwegende stedenbouwkundige of andere bezwaren om de gevraagde afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo niet te verlenen.

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 "gebruiken in strijd met het bestemmingsplan" worden verleend.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken: Bestemmingsplan "De Zanderij" en de "correctieve herziening" ASVV 2012

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

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

1. ALGEMEEN

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

2. VOORSCHRIFTEN

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

3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN

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

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

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

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

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

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

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

De omgevingsvergunning geldt op grond van artikel 2.25 van de Wabo voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften wordt voldaan. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager, meldt de aanvrager onderscheidenlijk de vergunninghouder (= degene die voor de uitvoering van de vergunning verantwoordelijk is) dat ten minste een maand voordien aan Burgemeester en wethouders onder vermelding van:

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

7. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

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

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

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

8. TOETS BOUWBESLUIT

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

9. KWALITEITSVERKLARINGEN

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

Wat is een kwaliteitsverklaring?

Een kwaliteitsverklaring is een schriftelijk bewijs, voorzien van een door de minister van VROM aangewezen merkteken, afgegeven door een door die minister aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut, op grond waarvan een bouw materiaal of bouwdeel, als dat materiaal of deel bij het bouwen wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gestelde eisen (artikel 1 Woningwet). Dit kunnen geldige KOMO-attesten en de KOMO-attesten-met-certificaat zijn. Met behulp van kwaliteitsverklaringen kan door u als vergunninghouder namelijk worden aangetoond, dat bij toepassing van de in

de desbetreffende kwaliteitsverklaring aangeduide bouwmaterialen of bouwdelen, aan bepaalde voorschriften van het Bouwbesluit geacht mag worden te zijn voldaan.

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

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