

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 27 januari 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het gebruik van agrarisch naar een woonbestemming en het uitbreiden, wijzigen van de woning op de locatie Margrietenlaan 8 en 8 A in Hillegom. Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 7992. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-21-165577.

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.

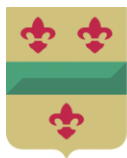
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

verzonden: 9 maart 2022

Namens burgemeester en wethouders van Hillegom,

Ralph Menks
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

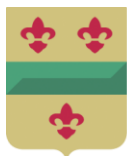
Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van een beroepschrift een verzoek 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 9 maart 2022. voor het afwijken van het gebruik van agrarisch naar een woonbestemming en het uitbreiden, wijzigen van de woning op locatie Margrietenlaan 8 en 8 A 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.....	7
4. Toetsingsdocumenten.....	8
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.....	9
1. Voorschriften.....	9
2. Inhoudelijke beoordeling.....	9

Overige bijgevoegde documenten

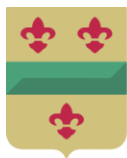
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

003_bedrijf plattegrond (8A)	datum: ontv: 27-01-2021
003_plattegrond en_aanzichten (8)	datum: ontv: 27-01-2021
003_bedrijf gevelaanzichten (8A)	datum: ontv: 27-01-2021
003_kadastrale kaart	datum: ontv: 27-01-2021
001_aanvraagformulier	datum: ontv: 27-01-2021
003_publiceerbare aanvraag	datum: ontv: 27-01-2021
003_Margrietenlaan8_aangepast _na_welstand_v2	datum: ontv: 22-02-2021
004_Bijlage 1. L527 Margrietenlaan 8 Hillegom rap1	datum: ontv: 25-03-2021
004_Rapportage milieukundig bodemonderzoek Margrietenlaan 8 te Hillegom	datum: ontv: 31-08-2021
004_Projectvoorstel Quickscan Wnb Margrietenlaan 8, Hillegom_getekend	datum: ontv: 31-08-2021
A0402 Ruimtelijke Onderbouwing omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning	datum: ontv: 13-12-2021

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

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



Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 24 februari 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 57 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 25 maart 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 28 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.

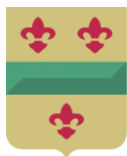
Advies

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 19 januari 2022 tot en met 1 maart 2022 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

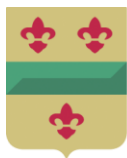
(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

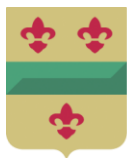
1. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels en de bepalingen van de bouwverordening.
2. Uiterlijk 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;Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **Z-21-165577**. Als het niet mogelijk is om de gegevens digitaal in te dienen, dan kunt u deze gegevens op papier bij ons indienen. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen, berekeningen en overige stukken van ons heeft terug ontvangen.
3. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.
4. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
5. 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).
6. 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 start van het inbrengen van funderingspalen;
 - 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 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. 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. Uiterlijk vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik dient u schriftelijk een gebruiksmelding in te dienen bij de gemeente. Het formulier "melding brandveilig gebruik" kunt u downloaden op de website www.omgevingsloket.nl.
13. 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, mits wordt voldaan aan de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

b. Bouwverordening

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

c. Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997 eerste herziening' en heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden'.



De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd, omdat het gebruik voor een burgerwoning niet is toegestaan.

Beoordelingen:

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit "gebruik in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Bij dit besluit wordt ook vergunning verleend voor die activiteit met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo. Zie de overwegingen onder het onderdeel "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in overeenstemming.

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. 22 februari 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

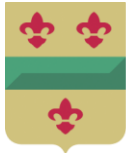
De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

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

gebruiksoppervlakte: 120 m² (oude gebruiksoppervlakte 110 m²)

bruto vloeroppervlakte: 120 m² (oude bruto vloeroppervlakte 104 m²)

bruto inhoud: 341 m³ (oude bruto inhoud 249 m³)



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

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder c)

1. Voorschriften

- 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.

Overwegingen

Bestemmingsplan of beheersverordening

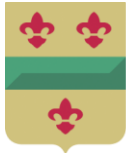
De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997 eerste herziening' en heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd, omdat het gebruik voor een burgerwoning niet is toegestaan.

Beoordelingen:

Het plan is in strijd met de bestemming 'Agrarische doeleinden' van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997, eerste herziening', omdat de gronden op de kaart zijn aangewezen voor Agrarische doeleinden en een burgerwoning niet is toegestaan.

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

Op 2 december 2020 ontvingen wij van u een aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de bedrijfswoning. De aanvraag betreft het in gebruik nemen als burgerwoning met een te realiseren uitbouw aan de achterzijde van 2,5m diep over een breedte van 3,64m van de woning. Op hoogste punt van de kap is de aanbouw 7 hoog. De schuur zal voor 100m² worden gebruikt voor een beroep aan huis en de rest als berging bij de woonfunctie.

Conclusie

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

Beoordeling

Rijksbeleid

Het plan raakt geen rijksbelang.

provinciaal beleid

Het plan raakt geen provinciaal belang.

gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Hillegom heeft in februari 2018 een Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 17 oktober 2019 en vervolgens op 15 juli 2021 geactualiseerd vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Hillegom de ambities en koersen voor de toekomst neergelegd. In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden. De deelgebieden zijn bepaald op basis van de verschillen in sfeer en karakter. Per deelgebied heeft dit doorwerking gekregen in specifieke koersen. Alle ruimtelijke initiatieven dienen een bijdrage te leveren aan de koersen en ambities van de Omgevingsvisie.

De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied Duurzame bloementuin. De koers voor de Duurzame bloementuin is als volgt:

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



Belangrijke aspecten zijn:

Cultuurhistorie, biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, gebiedskarakteristieken, milieukwaliteit, duurzaamheid, compensatie van bollengrond

De locatie valt ook in het deelgebied levendige linten. De Margrietelaan valt in het tuinderslint.

De koers van de Levendige linten is als volgt:

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

Belangrijke aspecten zijn:

Cultuurhistorie, landschap, natuur, recreatie, duurzaamheid, gezondheid, maatschappelijke zorg, bijvoorbeeld zorgboerderij in bestaande bebouwing

Tuinderslinten:

- 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 agrarische karakter van de bebouwing;
- bij nieuwe ontwikkelingen de woonbebouwing voorop de kavel plaatsen - evenwijdig aan de kavelgrens - en bedrijfsgebouwen achter de rooilijn van de woonbebouwing plaatsen.

Conclusie

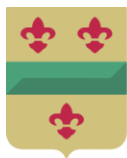
Er vindt een kleine fysieke verandering plaats aan de achterzijde van de woning. Het gebruik verandert van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Er vindt geen verslechtering van het woon- en leefklimaat plaats, waarmee het plan bijdraagt aan de koers van de Duurzame bloementuin en de Levendige linten, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Hillegom, vastgesteld in 2019..

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Voor de locatie gold op het moment van aanvraag het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als Agrarische doeleinden met de subbestemming akker, bollenteelt- en tuinbouwbedrijven alsmede gemengde tuinbouwbedrijven. De maximale goothoogte is 6m en de nok mag maximaal 9m hoog zijn.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 is ook de aanduiding bedrijfswoning opgenomen. In het daarvoor geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1978 had de locatie in zijn geheel een woonbestemming.



De aanvraag is op 2 december 2020 ingekomen. Het ontwerp omgevingsplan Buitengebied en Zanderij had inmiddels ter inzage gelegen en is in 2021 opnieuw ter inzage gelegd. Op 15 juli 2021 is het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij door de gemeenteraad vastgesteld. Inmiddels is dit plan in werking getreden.

Het plan past noch binnen de bestaande legale gebruiksactiviteiten zoals genoemd in artikel 2.11, onder a noch binnen de gebruiksactiviteiten zoals opgenomen in artikel 2.11, onder d. Hierbij is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 het toetsingskader. Primair is deze aanvraag getoetst aan de Omgevingsvisie Hillegom, vastgesteld in 2019, omdat de aanvraag op 2 december 2020 is ingekomen en het omgevingsplan op dat moment nog niet was vastgesteld en in werking getreden.

Secundair is gekeken naar een toetsing op grond van artikel 2.11, onder e, naar de functie Duurzame Bloementuin zoals opgenomen in artikel 3.1 van het vastgestelde Omgevingsplan Buitengebied en Zanderij op 15 juli 2021, dan inmiddels in werking is getreden. Dit betreft een open normering. Gelet op onderstaande afweging van onder andere de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom 2019 en 2021 is het plan hiermee voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing en past het binnen het toetsingskader van het omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij.

Woonprogramma

Het gaat om een bestaande woning. Het Woonprogramma is niet van toepassing.

Parkeren

Conform de Nota parkeernormen van de gemeente Hillegom is de parkeerbehoefte 3,7, afgerond 4 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn op eigenterrein aanwezig.

Verkeersveiligheid

Het plan heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

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

Bedrijven

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

Bodem

Er is een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt.

duurzaamheid

De gemeente Hillegom hecht grote waarde aan het aspect duurzaamheid. In de Omgevingsvisie is daarom de ambitie opgenomen om in 2050 een energieneutrale en een klimaatneutrale gemeente te zijn. Deze ambities zijn nader uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma duurzaamheid.



Het betreft een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning met berging en beroep aan huis. De fysieke situatie verandert hier niet.

Binnen het plangebied zijn reeds 42 zonnepanelen aangebracht op het dak van de schuur. De zonnepanelen brengen meer energie op dan wordt verbruikt. Voor de uitbouw wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen waaronder FSC hout. Voor een goede landschappelijke inpassing adviseren we om passende inheemse beplanting aan te brengen.

ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, inclusief pannen lichten voor huismusnesten. Er zijn geen nestplaatsen aangetroffen. Het aspect ecologie vormt geen belemmering.

externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

Geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering.

Lucht

Het aspect lucht vormt geen belemmering.

Archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering.

stedenbouwkundig advies

Alleen de aanbouw aan de achterzijde betreft een ondergeschikte fysieke aanpassing van het hoofdgebouw. Deze is niet zichtbaar vanaf de openbare weg en passend bij de woning en in de omgeving.

advies landschapsdeskundige

Omdat het een kleine fysieke aanpassing aan de achterzijde van de woning betreft, is een landschapsadvies niet nodig.

advies agrarisch deskundige

Het betreft geen agrarische ontwikkeling.

advies hoogheemraadschap

De uitbreiding van de woning valt ruim onder de 500m², watercompensatie is dus niet nodig. Er zijn verder geen waterlichamen in de buurt waar rekening mee dient te worden gehouden.

Communicatie

U heeft met de burens overleg gehad over de plannen. Voor de uitbouw heeft een schaduwstudie uitgevoerd om de schaduwwerking aan te geven.



planschade

Er is een planschadeovereenkomst noodzakelijk.

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 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

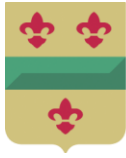
De aanvraag is niet in strijd met de geldende provinciale verordening Ruimte en niet in strijd met de algemene maatregel van bestuur Ruimte als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

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



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.