



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 26 juli 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 58 woningen op de locatie Grespad 1 t/m 13, Meeroever 32 t/m 54 (even), Meeroever 31 t/m 97 (oneven), Ringvaartlaan 50 t/m 58 (even) te Hillegom (deelplan 5 ringoevers). Kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie E, nummer 2690. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-19-091594.

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: 28 april 2020

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 28 april 2020 voor het project het bouwen van 58 woningen op de locatie Grespad 1 t/m 13, Meeroever 32 t/m 54 (even), Meeroever 31 t/m 97 (oneven), Ringvaartlaan 50 t/m 58 (even) te Hillegom (deelplan 5 ringoevers).

OMGEVINGSVERGUNNING.....	1
Besluit.....	1
Inhoudsopgave	3
Procedureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	7
1. Voorschriften.....	7
2. Nadere aanwijzingen	8
3. Inhoudelijke beoordeling	9
4. Toetsingsdocumenten	11
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	12
1. Voorschriften.....	12
2. Inhoudelijke beoordeling.....	12
3. Toetsingsdocumenten	22

Overige bijgevoegde documenten

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

001_aanvraagformulier	datum: ontv: 26-07-2019
003_Situatie-bestaand	datum: ontv: 26-07-2019
003_Situatie-gewijzigd	datum: ontv: 26-07-2019
003_Situatie-plattegronden	datum: ontv: 26-07-2019
003_Situatie-dakoverzichten	datum: ontv: 26-07-2019
003_overzicht_deelplannen	datum: ontv: 26-07-2019
003_blok_1_bouwnrs. 301 t/m 304	datum: ontv: 09-04-2020
003_blok_2_bouwnrs. 305 t/m 306	datum: ontv: 26-07-2019
003_blok_3 bouwnrs. 307 t/m 310	datum: ontv: 09-04-2020
003_blok_4 bouwnrs. 311 t/m 312	datum: ontv: 26-07-2019
003_blok_5 bouwnrs. 313 t/m 319	datum: ontv: 26-07-2019
003_blok_6 bouwnrs. 330 t/m 329	datum: ontv: 17-03-2020
003_blok_7_v2_bouwnrs. 332 t/m 360	datum: ontv: 15-08-2019
003_Principe_details	datum: ontv: 26-07-2019
003_Uitwerking_gemetselde_berging	datum: ontv: 26-07-2019
003_Brandweervoorzieningen_deelplan_5	datum: ontv: 26-07-2019



003_Brandweervoorzieningen_totaal	datum: ontv: 26-07-2019
003_Prefab_houten_berging	datum: ontv: 26-07-2019
004_Brandveiligheidstoets_blok_06	datum: ontv: 15-08-2019
004_Brandveiligheidstoets_blok_07	datum: ontv: 15-08-2019
004_Kleur- en materiaalstaat	datum: ontv: 26-07-2019
004_R20133_001_02_pdf	datum: ontv: 23-04-2020
004_R20133_002_02_pdf	datum: ontv: 23-04-2020
004_R20133_003_02_pdf	datum: ontv: 23-04-2020
004_R20133_004_02_pdf	datum: ontv: 23-04-2020
004_R20133_005_02_pdf	datum: ontv: 23-04-2020
004_R20133_006_02_pdf	datum: ontv: 23-04-2020
004_R5475_007_01	datum: ontv: 15-08-2019
003_Parkeerbalans_deelplan_5	datum: ontv: 28-04-2020
004_Situatie_ringoeversterrein	datum: ontv: 28-04-2020
004_20-03-09_Zonnestudie Deelplan 5	datum: ontv: 20-03-2020
003_Doorsnede profiel blok 6 deelplan5 dd 11mrt 2020	datum: ontv: 11-03-2020
004_Reactienota zienswijzen deelplan V-28-4	datum: ontv: 28-04-2020
004_Reactie op zienswijze deelplan 5 (006341.20200318.N1.03)	datum: ontv: 17-04-2020
004_Parkeerbalans Ringoevers minder woningen (006341.20200318)	datum: ontv: 18-03-2020
004a_ROB Ringvaartterrein deelplan 5 (GRO)	datum: ontv: 28-04-2020
004b_bijlage 1 - parkeerplaatsen deelplan 5	datum: ontv: 28-04-2020
004c_bijlage 2 - AERIUS-berekening	datum: ontv: 28-04-2020
004d_bijlage 3 - nader onderzoek vliegroutes vleermuizen	datum: ontv: 28-04-2020
004e_bijlage 4 - zonnestudie	datum: ontv: 28-04-2020
005_027_constructierapportage_deelplan_5	datum: ontv: 26-07-2019
006_Advies Welstand	datum: ontv: 25-09-2019
006_Welstandsadvies naar aanleiding van aangepast plan 21-04-2020	datum: ontv: 22-04-2020

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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

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



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 15 november 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 29 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 5 december 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 19 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 20 november 2019 tot en met 31 december 2019 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

- Appartementencomplex 6 is te hoog in relatie tot de omgeving
- 40 extra woningen is te veel voor Ringoevers
- Parkeerbalans voor Ringoevers klopt niet

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

We hebben verschillende gesprekken gevoerd met de indieners van de zienswijzen en op 11 maart 2020 hebben we een presentatie gehouden over (eventuele) aanpassingen van de omgevingsvergunning aan de indieners van de zienswijzen. Unaniem hebben aanwezigen met onderstaande aanpassingen ingestemd:

- Appartementencomplex 6 wordt aangepast met een bouwlaag minder
- Dit betekent dat er 38 extra woningen komen i.p.v. 40 extra woningen. Daarbij is uitgelegd waarom deze woningen extra worden/zijn toegevoegd in deelplannen 4 en 5.

Daarnaast is uit een extern advies van GoudappelCoffeng gebleken, dat de parkeerbalans voor Ringoevers in overeenstemming is met de geldende parkeernormen. Er is een overschot van 5 parkeerplaatsen. Wel is er een kleine correctie qua afronding aangebracht. Alle parkeerplaatsen bij Blok 6 blijven openbaar.

Volledigheidshalve verwijzen we naar de Reactienota zienswijzen van 28 april 2020 met bijlagen en de aangepaste ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij dit besluit zijn gevoegd.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is door de ontwikkelaar een aantal **wijzigingen** op de aanvraag ingediend, waarbij de hoogte van het appartementencomplex Blok 6 1 bouwlaag lager is en het aantal woningen voor deelplan V 58 i.p.v. 60 woningen bedraagt. De parkeerbalans voor Deelplan V en de inrichtingstekening Ringoevers is eveneens hierop aangepast, waarbij er meer parkeerruimte ontstaat, omdat 2 appartementen zijn komen te vervallen.

Daarnaast is er een paar kleine wijzigingen aan Blok 1 en 2 aangebracht. Alle wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en zijn in dit besluit mee beoordeeld.



Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(Wabo artikel 2.1, eerste lid, onder a)

1. Voorschriften

1. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende tekeningen en overige bescheiden. Tevens dienen de werkzaamheden te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels en de bepalingen van de bouwverordening.
2. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten, conform de Mor artikel 2.7, gegevens en bescheiden (tekeningen en berekeningen) worden overgelegd waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
 - c. de bij het genoemde onder letter a en b behorende detaillering;
 - d. de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties;
 - e. Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen van de toe te passen materialen;

Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar bwt@hltsamen.nl onder vermelding van nummer **Z-19-091594**. Als het niet mogelijk is om de gegevens digitaal in te dienen, dan kunt u deze gegevens op papier bij ons indienen. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen, berekeningen en overige stukken van ons heeft terug ontvangen.
3. Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de uit te voeren bouwwerkzaamheden moeten naam en adres van degene(n) die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden worden ingediend bij de gemeente.
4. Van de toe te passen bouwmaterialen en geprefabriceerde elementen moeten kwaliteitsverklaringen of CE-markeringen worden overgelegd, dan wel moet op andere wijze worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit.
5. In geval van paalmissstanden moeten, voordat de volgende onderdelen worden uitgevoerd, aangepaste berekeningen en een revisietekening van het palenplan ter goedkeuring worden ingediend.
6. Van de technische installaties dienen keuringscertificaten te worden overgelegd.
7. 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).

2. Nadere aanwijzingen

1. Aan team toezicht en handhaving van de gemeente moet door u kennis worden gegeven van:
 - a. De start van de werkzaamheden;
 - b. De start van het inbrengen van funderingspalen, daaronder begrepen; het tenminste twee dagen van tevoren inbrengen van proefpalen;
 - c. De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van tevoren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
 - d. Het plaatsen van staalconstructies;
 - e. De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten van de riolering, onmiddellijk na de voltooiing;
 - f. De gereedmelding van de werkzaamheden.Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door de sectie handhaving van de gemeente (voor zover van toepassing) de rooilijnen en het vloerpeil op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
2. Op het bouwterrein moet gedurende de bouwtijd aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - a. de beschikking, inclusief de gewaarmerkte (constructieve) tekeningen, berekeningen en overige bijlagen;
 - b. de na de beschikking ingediende en goedgekeurde aanvullingen.
3. Het is verboden, na de bouw van een bouwwerk waarvoor omgevingsvergunning is verleend, dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij het bevoegd gezag (team toezicht en handhaving) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.
4. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.
5. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke team Toezicht en Handhaving in het kader van de controle op de naleving van de bouwverordening en het bouwbesluit nodig acht.
6. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
7. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om schade of ernstige hinder voor de omgeving te voorkomen. Zo mogen dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden niet zodanige trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.



8. Bij eventuele beschadiging van gemeente-eigendom zoals bestrating, plantsoenen, watergangen, riolering en dergelijke, zijn de kosten van herstel, wanneer deze aanwijsbaar een noodzakelijk gevolg zijn van de door u of in opdracht van uw uitgevoerde werkzaamheden (die betrekking hebben op deze vergunning) voor rekening van u als houder van deze omgevingsvergunning.
9. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitloogbare materialen worden gebruikt.
10. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
11. 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.
12. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
13. Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
14. 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.
15. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
16. Melding toevalsvondst: Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

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 'Hillegom, Ringvaartterrein' en heeft de bestemming Woongebied.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Beoordelingen:

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

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



d. Welstand

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de supervisor. De supervisor heeft op 25 september 2019 geadviseerd dat het bouwplan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Ook voor de wijzigingen op de aanvraag is door de supervisor namens Welstand op 21 april 2020 gebleken dat er geen strijd is met redelijke eisen van welstand.

De heer Richard Colombijn (supervisor) zit aan tafel bij de stedenbouwkundige / landschappelijke inrichtingsplannen en beoordeelt de plannen van project Ringoevers.

De afspraak met de directie van Dorp, Stad en Land is, dat de heer Colombijn alle aanvragen van Omgevingsvergunningen voor Ringoevers beoordeelt en een stempel kan zetten namens Dorp, Stad en Land.

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 'Hillegom, Ringvaartterrein'
- Welstandsnota Hillegom
- Omgevingsvisie Hillegom
- Woonvisie Hillegom

bouwkosten: € 4.900.000,- (excl. btw)

gebruiksoppervlakte: zie tekeningen

bruto vloeroppervlakte: zie tekeningen

bruto inhoud: zie tekeningen



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

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 'Hillegom, Ringvaartterrein' en heeft de bestemming Woongebied.

De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Beoordelingen:

inleiding

De aanvraag betreft de laatste fase (deelplan 5) voor de bouw van 58 woningen op de locatie Ringoevers te Hillegom.

Op 14 november 2013 heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan Hillegom, Ringvaartterrein en een Beeldregieplan Ringvaartterrein vastgesteld voor de bouw van 320 woningen en appartementen. Het bestemmingsplan was op 16 januari 2014 onherroepelijk.



In de loop van de jaren is het stedenbouwkundig ontwerp gewijzigd. Het aantal woningen in het gehele plangebied is verhoogd van 320 naar 358 woningen met verschillende woningbouwtypologieën.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 februari 2017 ingestemd met de ontwikkeling en realisatie van maximaal 40 extra woningen in het plan Ringoevers met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Het aantal woningen wijkt daarmee af van het geldende bestemmingsplan.

Om te voldoen aan de totale parkeerbehoefte van geheel Ringoevers worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd binnen deelplan 5.

Daarnaast is in afwijking van de oorspronkelijke stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plangebied gekozen voor één stedenbouwkundig accent met een bouwhoogte van circa 17,2 m, gemeten vanaf peil (de hoogte van de weg). Het appartementencomplex is hiermee met 1 bouwlaag verlaagd ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag.

Dit betekent dat er **58** woningen worden gebouwd, in plaats van 60 woningen, in Deelplan V en ook het maximum aantal woningen in Ringoevers bedraagt **358** woningen i.p.v. 360 woningen.

Er is voor gekozen om wijzigingen mogelijk te maken met een uitgebreide omgevingsvergunning in afwijking van het Bestemmingsplan 'Hillegom, Ringvaartterrein'.

Op 1 november 2019 hebben we de 'ROB Ringvaartterrein Deelplan 5 Hillegom d.d. 1 november 2019' (hierna: ROB) met bijlagen van de initiatiefnemer ontvangen waarin de eerdere opmerkingen vanuit de Omgevingsdienst en de gemeente zijn verwerkt. Deze 'ROB' is aangepast aan de genoemde wijzigingen van de aanvraag en ontvangen op 28 april 2020.

Onderstaand motiveren we waarom medewerking verlenen en er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Rijksbeleid

De aanvraag is getoetst aan het Bestluit ruimtelijke ordening (Bro)– Ladder voor duurzame ontwikkeling. In de ROB is in voldoende mate een onderbouwing opgenomen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en ruimtelijke inpassing, waarbij is uitgegaan van de 'ladder van ruimtelijke verstedelijking'.

'Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waar de ontwikkeling plaatsvindt.

Onderhavig plan voorziet in 358 woningen voor het gehele Ringvaartterrein.

Dit zijn 38 woningen extra ten opzichte van wat het geldende bestemmingsplan toestaat, waarmee de ontwikkeling is aan te merken als een



stedelijke ontwikkeling. Hiervan worden 15 als sociale koopwoningen, 15 woningen als huurwoningen in het middensegment en 8 duurdere koopwoningen uitgevoerd.

Uit de toelichting paragraaf 3.3. ROB d.d. 28 april 2020 blijkt ook dat er in kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte is aan de betreffende ontwikkeling.

provinciaal beleid

In de regio Holland Rijnland is tezamen met 14 gemeenten in 2018 de Regionale Woonagenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' vastgesteld. De Regionale Woonagenda moet voldoen aan het woonbeleid van de provincie Zuid-Holland, dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

De woningbouw Ringvaartterrein is opgenomen in de Regionale Woonagenda en de extra 38 woningen voor verschillende doelgroepen dragen bij aan de binnenstedelijke verstedelijkingsopgave en gedifferentieerde woonmilieus voor verschillende doelgroepen in de regio.

gemeentelijk beleid: Omgevingsvisie Hillegom

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, Duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. Op 17 oktober 2019 is de 1^e actualisatie van de Omgevingsvisie Hillegom vastgesteld.

Op de Omgevingsvisiekaart is het plangebied aangegeven als deelgebied 'Heerlijke Woonplaats', 'afronden reeds ingezette woningbouw' en 'ontwikkelingen (deel)projecten die in voorbereiding zijn'.

Het initiatief draagt bij aan de koers van de Omgevingsvisie en het deelgebied 'Heerlijke Woonplaats', omdat er sprake is van het behouden en versterken van het dorpse karakter door de passende architectuur en stedenbouwkundige opzet, de nieuwbouw binnenstedelijk gerealiseerd wordt, voldoende groen aanwezig is, er sprake is van gasloze woningen / appartementen met zonnepanelen en door de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied kan de sociale cohesie in de wijk versterkt worden.

wonen/woonvisie Hillegom 2015-2019

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2016 een woonvisie 'Top van de Bollenstreek' vastgesteld. De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen hebben als 'Bollen-3- het woonbeleid afgestemd op zowel kwalitatieve als kwantitatieve aspecten.

De ambities in de woonvisie Hillegom zijn:

- We maken een kwaliteitsslag
- Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning
- Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit
- Wonen en zorg: langer zelfstandig wonen mogelijk maken
- Arbeidsmigranten en vluchtelingen: fatsoenlijk opvangen

In de woonvisie wordt uitgegaan van een woningbehoefte van gemiddeld 100 woningen per jaar. Inmiddels is er vanuit de provincie en regio sprake van een grotere verstedelijkingsopgave voor de komende jaren.



De beoogde toename van het aantal woningen (38 stuks) op het Ringvaartterrein draagt bij aan de kwantitatieve woningbehoefte zowel de 'Bollen-3' als de gemeente Hillegom. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van extra appartementen. Met de beoogde appartementen wordt gezorgd voor nieuwbouwwoningen voor kleinere huishoudens, waarbij de woningen ook geschikt zijn voor ouderen. Er bevinden zich zowel trappen als een lift in het complex. Hierdoor zijn ook de appartementen op de verdiepingen geschikt voor ouderen. Het aandeel sociale koopwoningen (15 stuks) draagt bij aan de behoefte aan betaalbare woningen. Door ook 15 extra middeldure huurwoningen te realiseren voor verschillende doelgroepen in de behoefte naar woningen voorzien.

Het voorgenomen plan past daarmee binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de 'Bollen-3' regio en de gemeente Hillegom.

verklaring van geen bedenkingen

Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de Lijst van Verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Dit zijn categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht is vereist. Voor het beoordelen van het initiatief gaat het om ad d.:

"Het realiseren van woningbouw, passend binnen de Woonvisie, met een maximum van 50 woningen, met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen. Hieronder wordt tevens verstaan verbouw en/of uitbreiding en het omzetten van de huidige functie naar wonen. Hieronder wordt tevens verstaan het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar de functie wonen, met uitzondering van de omzetting van de agrarische functie naar wonen."

Het initiatief betreft 38 extra woningen op het Ringvaartterrein, die in overeenstemming is met de Woonvisie 2015-2019. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet nodig.

parkeren

Voor deelplan 5 zijn extra parkeerplaatsen nodig om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen behorende bij het totaal aantal 358 woningen. Voor de uitgevoerde deelplannen 1, 2 en 3 is uitgegaan van de parkeernormen CROW-publicatie 182, terwijl voor de deelplannen 4 en 5 de Nota parkeernormen van de gemeente Hillegom (april 2016), die tussentijds is vastgesteld en hogere parkeernormen bevat, het uitgangspunt is. Het parkeren voor de deelplannen is gezamenlijk beschouwd en niet per deelplan, omdat het een gezamenlijke ontwikkeling betreft en de deelgebieden in elkaar overlopen. In de ROB is de parkeerbalans opgenomen. Uit de tabellen volgt dat de deelplannen 1 t/m 4 op het maatgevende moment, de werkavond, gezamenlijk een tekort van 17,6 parkeerplaatsen hebben. (Voor deelplan 4 worden er 7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd).

In deelplan 5 is dan een overschot van 19,7 parkeerplaatsen voorzien door een parkeerkoffer van 20 extra parkeerplaatsen aan de noordkant te realiseren, waarmee het tekort uit de deelplannen 1 t/m 4 wordt opgeheven



en wordt voorzien in de totale parkeerbehoefte van het Ringvaartterrein. Daarnaast ontstaan door het vervallen van 2 appartementen van Blok 6 in Deelplan 5 meer openbare parkeerplaatsen. In totaal is er voor geheel Ringoevers een overschot van circa 5 parkeerplaatsen. Alle parkeerplaatsen bij Blok 6 blijven openbaar toegankelijk en beschikbaar.

Voor de exacte aantallen en berekening wordt verwezen naar de tabellen in de ROB, de bijlage Parkeerbalans Deelplan 5 en de adviezen van GoudappelCoffeng.

Het plangebied is daarmee in overeenstemming met het Parkeerbeleid.

verkeersveiligheid

Het Ringvaartterrein wordt ingericht als een Woonerf waarbij een maximumsnelheid geldt van 15 km/h om de verkeersveiligheid van bewoners te bevorderen. Daarnaast is een rotonde in de Olympiaweg aangelegd met afzonderlijke fietspaden, die ten goede komen aan de verkeersveiligheid.

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk

Er is voor het initiatief een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft op 1 november 2019 een aanmeldnotitie voor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling bij de gemeente ingediend. Uit deze aanmeldnotitie blijkt, dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Op 20 december 2019 heeft de Omgevingsdienst West-Holland als bevoegd gezag besloten om op grond van artikel 7.17 eerste lid, van de Wet milieubeheer dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Bedrijven en milieuzonering

De ROB maakt geen milieubelastende en milieugevoelige functies mogelijk. Milieugevoelige functies in de omgeving (wonen) ondervinden dan ook geen hinder van het initiatief. Daarnaast worden de 38 extra woningen op het Ringvaartterrein binnen de bestemming 'Woongebied' van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. In het kader van het bestemmingsplan 'Hillegom, Ringvaartterrein' is reeds aangetoond dat milieubelastende activiteiten in de omgeving niet belemmerd worden door de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen het Ringvaartterrein. In het kader van dit bestemmingsplan is tevens reeds aangetoond dat op het Ringvaartterrein sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijfspercelen die het dichtst bij het Ringvaartterrein gelegen zijn – het bedrijventerrein Hillegommerbeek – liggen op voldoende afstand tot de woningen waardoor de woningen geen beperkingen vormen voor de bedrijven.

bodem

Het aspect bodem is voor dit initiatief voldoende verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Er moet een sanering plaatsvinden om de locatie geschikt te



maken voor de functie wonen met tuin. Hiervoor is een raamsaneringsplan opgesteld en goedgekeurd door de Omgevingsdienst West-Holland.

duurzaamheid

In de Omgevingsvisie Hillegom zijn de ambities Energieneutraal in 2030 en Klimaatneutraal in 2050 opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan deze ambities. Daarnaast hebben binnen de regio Holland Rijnland gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat en energie opgenomen in het Regionaal Energieakkoord 2017.

Het voorgenomen plan levert een bijdrage aan de gestelde duurzaamheidsdoelstellingen. De beoogde nieuwbouw wordt binnenstedelijk gerealiseerd en heeft een groene uitstraling. Er sprake is van gasloze woningen / appartementen met zonnepanelen en de stedenbouwkundige opzet van de wijk (hofjes, groen en woonerf) versterkt de sociale cohesie van de wijk. Daarnaast wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie door de realisatie van voldoende water en openbaar groen met een variatie aan biodiversiteit.

ecologie (flora en fauna, natuurbeschermingswet)

Er liggen enkele Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd om de effecten op de natuurgebieden inzichtelijk te maken. Uit de berekening blijkt dat de toename aan stikstofdepositie van de beoogde situatie (deelplannen 1 t/m 5) ten opzichte van de deelplannen 1 t/m 4 gelijk is aan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een significant effect.

Op 20 december 2019 heeft de Omgevingsdienst West-Holland als bevoegd gezag besloten om op grond van artikel 7.17 eerste lid, van de Wet milieubeheer dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld, omdat de activiteit niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als onderdeel van dit besluit is opgenomen, dat ten behoeve van de Wet natuurbescherming is voor de beoogde ontwikkeling een AERIUS-berekening (d.d. 12 december 2019) uitgevoerd. Hierbij is voor zowel de gebruiksfase als de bouwphase de stikstofdepositie berekend. In beide gevallen geldt dat er voor de omliggende Natura 2000-gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De depositie vanwege de beoogde ontwikkeling heeft geen significant effect op de daarvoor gevoelige habitattypen.

Bij eerder uitgevoerde flora en fauna onderzoeken voor het Ringvaartterrein zijn destijds beschermde soorten aangetroffen (i.e. rugstreeppad en rietorchis). Er zijn maatregelen getroffen om de effecten op deze soorten te beperken op basis van de verleende ontheffing van artikel 75 van de Flora- en Faunawet op 16 september 2014. Er is in opdracht van de ontwikkelaar een Ecologisch Werkprotocol voor ecologische maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de rugstreeppad en de rietorchis uitgevoerd, dat akkoord bevonden is door de Omgevingsdienst. Ondanks de genomen maatregelen en



voorzieningen heeft de ecooloog tijdens veldonderzoeken in de periode van mei 2016 tot 2017 de aanwezigheid van de rugstreeppad niet aan kunnen tonen. Dit is in augustus 2017 bevestigd door een inspecteur van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid. De rietorchis is sinds de in werking treden van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 geen beschermde soort meer. Dit betekent dat de verleende ontheffing in 2014 daarmee is komen te vervallen.

Vanwege het kappen van de groenstrook aan de noordzijde van het plangebied is aanvullend onderzoek op 22 juli 2019 gedaan naar vleermuizen. De groenstrook kon op basis van de conclusie van dit onderzoek worden verwijderd, omdat er de groenstrook beperkt wordt gebruikt als vliegroute en fourageergebied. Bovendien is gebleken, dat het in de nabijheid gelegen Beltpark voor de functies als vliegroute en fourageergebied van vleermuizen een prima en bereikbaar alternatief is.

Gezien het voorgaande heeft het plangebied geen essentiële betekenis voor beschermde soorten en is het plan uitvoerbaar.

externe veiligheid

Uit onderzoek in het bestemmingsplan 'Hillegom, Ringvaartterrein' blijkt dat geen van de risicobronnen in de buurt van het Ringvaartterrein een risicocontour heeft die over het Ringvaartterrein heen ligt. Daarnaast is het Ringvaartterrein ook niet gelegen binnen de invloedsgebieden van de verschillende risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering.

geluid

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt geluidgevoelige objecten mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan 'Hillegom, Ringvaartterrein' is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Diverse maatregelen, zoals een geluidreducerend wegdek op de Meerlaan is inmiddels toegepast en op de Olympiaweg wordt bij de eerstvolgende onderhoudswerkzaamheden een geluidreducerend wegdek toegepast. Waardoor voor de woningen op het Ringvaartterrein sprake is van een goed woon- en leefklimaat betreffende het milieuaspect geluid.

Binnen het invloedsgebied van de Olympiaweg is voor 89 woningen een besluit hogere waarden genomen. In totaal vallen naar verwachting 32 woningen van deelplan 3 onder dit besluit, waarmee binnen het besluit nog ruimte is voor 57 woningen. Het aantal woningen in het westelijke deel van deelplan 5, te weten blok 1 t/m 7, bedraagt 53 woningen.

luchtkwaliteit

Het aantal woningen binnen het Ringvaartterrein neemt met 40 stuks toe ten opzichte van het bestemmingsplan 'Hillegom, Ringvaartterrein' is opgenomen. Daarmee kan de ontwikkeling gezien worden als een NIBM-project. Ook wanneer het gehele Ringvaartterrein in ogenschouw wordt genomen kan, gelet



op de omvang van het plan (<1500 woningen), de ontwikkeling gezien worden als een NIBM-project. Hiermee kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate invloed zal hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse.

archeologie

Uit het bestemmingsplan 'Hillegom, Ringvaartterrein' blijkt dat het niet noodzakelijk is om voor de herontwikkeling van het Ringvaartterrein een archeologisch onderzoek uit te voeren. De gronden van het plangebied zijn gelegen in het gebied 'opgespoten gronden of vlakte van getij-afzettingen'. Bij een dergelijk gebied geldt een lage archeologische verwachting en worden geen voorschriften gegeven. Tevens zijn er geen cultuurhistorische elementen aanwezig ter plaatse van het plangebied.

stedenbouwkundig advies

Alle woningen in deelplan V zijn qua stedenbouw en welstand positief beoordeeld.

Er is in het plangebied is gekozen voor één stedenbouwkundig accent bij de insteekhaven met een bouwhoogte van circa 17,2 m, gemeten vanaf peil (de hoogte van de weg).

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is in de omgevingsvergunning het appartementencomplex (blok 6) aangepast met nieuwe tekeningen qua bouwhoogte 4 bouwlagen met kap met een maximale bouwhoogte van 17,20 meter en daarmee de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. De stedenbouwkundige motivering qua welstand luidt als volgt:

Situering

In eerste instantie dient verklaard te worden waarom hier het appartementengebouw is geplaatst. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gebleken dat de locatie aan de haven de beste locatie is voor een gebouw met een hogere bouwhoogte dan de gemiddelde hoogte van de grondgebonden woning. De eerder aangewezen locaties aan de Ringvaart en de Hillegommerbeek/Olympiaweg bleken minder geschikt. Het bleek moeilijk om een appartementengebouw goed in te passen in de structuur van de laagbouwoningen. De appartementen maakten onderdeel uit van een groter bouwblok, dit is qua aansluitingen en parkeren minder gelukkig. De wens bestond een bijzonder gebouw in de buurt te situeren op een voorname plek in een meer losse situatie (dus niet als onderdeel van een groter bouwblok met ook laagbouwoningen wat bij die eerste locaties het geval was). De ligging aan de hoofdontsluitingsweg van de buurt en de ligging op het uiteinden van de haven is zo'n plek. Het dergelijk gebouw, op zich zelf staand, centraal in de buurt geeft de gehele buurt meer uitstraling.

Het Beeldregieplan gaf ook aan dat er mogelijkheden zijn op deze locatie aan de haven.

Op bladzijde 45 "wonen aan de haven" gezegd dat deze locatie de belangrijkste plek is waarbij de noordwand bijzondere aandacht vraagt.



Daarnaast staat geschreven; "De wand heeft voldoende massa om de pleinruimte te begrenzen en krijgt een representatieve uitstraling mee". Op bladzijde 20 is in het kaartbeeld te zien dat op deze locatie een appartementengebouw is gesitueerd. In het kleine kaartje staat een sterretje getekend al zijnde een mogelijkheid voor een accent.

Massa en hoogte

In overleg met de architect is uitvoerend gezocht naar de optimale massa en hoogte van het gebouw in relatie tot het bouwprogramma. Oorspronkelijk was gekozen voor een gebouw bestaande uit vijf bouwlagen waarvan de bovenste laag een kap krijgt. De breedte van het gebouw wordt bepaald door de maatvoering van twee appartementen naast elkaar. Hierdoor blijft het gebouw rank en statig. Een te breed gebouw met een lagere hoogte verliest zijn uitstraling als accent in de buurt.

De nieuwe tekening met de aangepaste bouwhoogte van 4 bouwlagen (waarvan de bovenste laag met kap) verliest iets qua uitstraling als accent in de buurt, maar heeft nog voldoende architectonische uitstraling als stedenbouwkundig accent aan de haven voor de wijk Ringoevers.

Inpassing in omgeving

Bij de inpassing van het gebouw is zorgvuldig gekeken naar de kwaliteit van de openbare ruimte en de afstanden tot de aangrenzende woningen. Voor een goede kwaliteit van de openbare ruimte is gekozen het gebouw iets op te tillen waardoor een deel van de auto's in een half verdiepte verdieping kunnen worden geparkeerd. Het gebouw staat op een groene "voet" zodat er minder auto's in het zicht staan vanuit de aangrenzende woningen. De afstanden tussen het appartementengebouw en de aangrenzende woningen is beoordeeld als een acceptabele afstand. Hiervoor is een zonnestudie uitgevoerd. De leefbaarheid van de grondgebonden woningen rond het appartementengebouw is kwalitatief in orde.

Architectuur

De architectuur heeft een eigentijdse, vriendelijke uitstraling. De kapvorm komt terug bij alle woningen in Ringoevers. Het gebouw wordt met licht metselwerk en een kap uitgevoerd en heeft aan alle zijden een goede uitstraling. Het is een passende architectuur die goed aansluit bij de sfeer en uitstraling van de nieuwe buurt op het Ringvaartterrein.

Conclusie

Op basis van deze gegevens is de stedenbouwkundige uitwerking en het aangepaste bouwkundig ontwerp inmiddels goedgekeurd door Welstand.



Het totale initiatief is in opdracht van de gemeente stedenbouwkundig afgestemd en bij de welstandsbeoordeling positief beoordeeld en akkoord bevonden.

advies landschapsdeskundige

Zie vorige.

advies hoogheemraadschap

In de huidige situatie is Deelplan 5 van het Ringvaartterrein volledig verhard. Bij de herontwikkeling van het terrein zal een afname plaatsvinden van de hoeveelheid verhard oppervlak. Daarnaast wordt buiten het plangebied meer groen aangelegd dan in het bestemmingsplan is vastgelegd. Onderhavige afwijking van het bestemmingsplan kan hiermee worden gecompenseerd. Derhalve is watercompensatie niet vereist. Dit is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hillegom, Ringvaartterrein' door het Hoogheemraadschap van Rijnland bevestigd.

communicatie

De initiatiefnemer heeft over het plan overleg gevoerd met belanghebbenden/bewoners/omwonenden tijdens een inloopavond op 24 juni 2019 in het gemeentehuis te Hillegom. Hiervoor was veel belangstelling.

planschade

Planschade is onderdeel van de anterieure grondexploitatie-overeenkomst voor het Ringvaartterrein en het Addendum hierop voor de extra 40 woningen.

Conclusie

Medewerking verlenen 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.

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 'Hillegom, Ringvaartterrein'



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, 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.