



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 13 november 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 34 appartementen en aanleggen van een in- of uitrit (cerespark) op de locatie Van Limburg Stirumlaan en Van der Duyn van Maasdamlaan (tussen) in Hillegom. Kadastraal bekend Gemeente Hillegom, Sectie E, nummers 1842 en 2785(ged.) De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2025-00003133.

(Ontwerp)Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1, 5.18 en 5.21, van de Omgevingswet 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:

- Buitenplanse Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Het aanleggen of veranderen van een uitrit

Datum:

nummer: Z2025-00003133

verzonden:

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Hillegom

Ruud de Jong
Medewerker Vergunning Omgevingsrecht



Mogelijkheden van beroep/voorlopige voorziening

Beroep

Degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit of belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep gaan tegen dit besluit. Dit kan binnen zes weken na de dag van publicatie van het besluit. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat het beroepsschrift in behandeling is. Kan de indiener van het beroepsschrift een beslissing daarop niet afwachten en heeft deze er belang bij dat de werking van dit besluit wordt geschorst, dan kan deze tegelijkertijd met of na indiening van het beroepsschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor moeten griffiekosten worden betaald.

Het verzoekschrift kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet de indiener wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage is gelegd.



Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, **verleend op** voor het project het bouwen van 34 appartementen en aanleggen van een in- of uitrit (cerespark) op de locatie Van Limburg Stirumlaan en Van der Duyn van Maasdamlaan (tussen) in Hillegom.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING	1
Besluit.....	1
Procedureel.....	5
Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (bouwwerken)	7
1. Voorschriften	7
2. Nadere aanwijzingen	7
3. Inhoudelijke beoordeling	10
4. Toetsingsdocumenten	14
Omgevingsplanactiviteit (uitweg)	15
1. Voorschriften	15
2. Nadere aanwijzingen.....	15
3. Inhoudelijke beoordeling	15
4. Toetsingsdocumenten	17

**Overige bijgevoegde documenten**

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

Bestandsnaam	Titel document	Datum verz/ontv
verzoekpdf-2025111300494.pdf	001_Verzoekformulier	13 november 2025
HLTsamen - Uitweg maken hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen.pdf	001_Verzoekformulier - Uitweg	6 mei 2026
20260309 Architectonisch Ontwerp- A2 Tekeningen - Cerespark Hillegom.pdf	003_Architectonisch Ontwerp- A2 Tekeningen - Cerespark Hillegom	10 maart 2026
20250715 vooroverleg 03 welstand - Cerespark Hillegom.pdf	003_20250715 vooroverleg 03 welstand - Cerespark Hillegom.pdf	13 november 2025
20260506 AO-00 Situatie.PDF	003_AO-00 Situatie tekening	6 mei 2026
20260326 Architectonisch Ontwerp - Cerespark Hillegom.pdf	003_Architectonisch Ontwerp - Cerespark Hillegom	27 maart 2026
Bijlage 1 tekening grondoverdracht van de gemeente Hillegom aan Thunissen B.V.20 nov 2024.pdf	003_Bijlage 1 tekening grondoverdracht van de gemeente Hillegom aan Thunissen B.V.20 nov 2024.pdf	13 november 2025
Bijlage 1 Aanmeldnotitie mer, Cerespark Hillegom.pdf	004 ETFAL_Bijlage 1 Aanmeldnotitie mer, Cerespark Hillegom.pdf	13 november 2025
Bijlage 2 Bodemonderzoek.pdf	004 ETFAL_Bijlage 2 Bodemonderzoek.pdf	13 november 2025
Bijlage 3 Ecologische quickscan.pdf	004 ETFAL_Bijlage 3 Ecologische quickscan.pdf	13 november 2025
Bijlage 4 Boomholten-inspectie.pdf	004 ETFAL_Bijlage 4 Boomholten-inspectie.pdf	13 november 2025
Bijlage 5 Rapportage soortgericht onderzoek.pdf	004 ETFAL_Bijlage 5 Rapportage soortgericht onderzoek.pdf	13 november 2025
Bijlage 6 Activiteitenplan gewone dwergvleermuis.pdf	004 ETFAL_Bijlage 6 Activiteitenplan gewone dwergvleermuis.pdf	13 november 2025
Bijlage 7 AERIUS_rapportage - Wonen in Cerespark.pdf	004 ETFAL_Bijlage 7 AERIUS_rapportage - Wonen in Cerespark.pdf	13 november 2025
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.pdf	004 ETFAL_Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.pdf	13 november 2025
ETFAL-motivering Cerespark, Limburg van Stirumlaan.pdf	004 ETFAL-motivering Cerespark, Limburg van Stirumlaan (aangevuld)	5 januari 2026
Poster inloopbijeenkomst Wonen in Cerespark.pdf	004_Poster inloopbijeenkomst Wonen in Cerespark.pdf	13 november 2025
Verslag informatiebijeenkomst Hillegom Cerespark 11 september 2025.pdf	004_Verslag informatiebijeenkomst Hillegom Cerespark 11 september 2025.pdf	13 november 2025



Procedureel

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij getoetst of bij de aanvraag de wettelijk vereiste gegevens zijn ingediend. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 paragraaf 5.1.2 van de Omgevingswet zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals aangegeven in artikel 16.65 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag is beoordeeld volgens paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet.

Opschorten beslistermijn

Op verzoek of met instemming van de aanvrager is de beslistermijn opgeschort van 2 december 2025 tot 11 februari 2026.

Wettelijk advies

In de Omgevingswet worden bestuursorganen of instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 16.11, 16.15, 16.15a, 16.39, alsmede de artikelen 17.1 tm 17.9, en afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- De adviescommissie omgevingskwaliteit

**Ter inzage legging**

Van **datum** tot en met **datum** 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 / geen)** gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

(samenvatting zienswijzen).

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

(reactie op zienswijze(n)).

ONTWERPBESLUIT



Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (bouwwerken)

(Omgevingswet artikel 5.1, eerste lid, onder a. en omgevingsplan artikel 22.26)

1. Voorschriften

De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig deze vergunning en de daarbij behorende bijlagen.

1. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 56 dB.
2. Bij 4 appartementen aan de noordwestgevel wordt een gesloten borstwering van 1,4 meter hoogte en een geluidsabsorberend plafond met een $aw > 0,9$ gerealiseerd.
3. Bij 3 appartementen aan de zuidwestgevel wordt een geluidsabsorberend plafond met een $aw > 0,9$ gerealiseerd.
4. De maatregelen onder 2 en 3 moeten in stand worden gehouden.
5. Bij de aanvraag omgevingsvergunning technische bouwactiviteit moet worden aangetoond dat aan de onder 2 en 3 genoemde voorwaarden wordt voldaan.

2. Nadere aanwijzingen

De volgende nadere aanwijzingen worden gegeven

1. Voor uw bouwplan is ook een omgevingsvergunning nodig voor de (technische) bouwactiviteit. Deze dient u apart aan te vragen. Wij wijzen u erop dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit het bouwplan uit te voeren.
Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit moet voldoen aan de bouwvoorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
2. Tegelijkertijd met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit dient ook aan onderstaande informatieplichten te worden voldaan:
 - a. de informatieplicht stikstofbeperkende maatregelen (artikel 7.5c, a Bbl);
 - b. de informatieplicht veiligheid en gezondheid met de risicomatrix en voor zover van toepassing het bouwveiligheidsplan, gegevens veiligheidscoördinator en overige gegevens over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en gezondheid te beschermen in de omgeving; (artikel 7.5c, b Bbl).
3. Degene die bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, moet via het Omgevingsloket onderstaande informatieplichten indienen:
 - a. Informatieplicht start bouw – ten minste 2 werkdagen vóór het begin van de bouwwerkzaamheden



- b. Informatieplicht einde bouw – uiterlijk op de eerste werkdag ná afloop van de bouwwerkzaamheden
- 4. Op het bouwterrein moet volgens artikel 7.8 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gedurende de bouwtijd de volgende informatie (indien van toepassing) aanwezig zijn en op het verzoek van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht ter inzage worden gegeven:
 - a. Omgevingsvergunning(en)
 - b. Actuele planning van de bouwwerkzaamheden
 - c. Risicomatrix
 - d. Bouwveiligheidsplan
 - e. Andere informatie over maatregelen om de veiligheid en gezondheid in de directe omgeving te waarborgen. Het gaat dan om bijvoorbeeld de bouwplaatsinrichting, de bouwmethode en de monitoring ter voorkoming van schade.
 - f. Naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator directe omgeving
 - g. Andere informatie die voor het bouwen van belang is
- 5. 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.
- 6. 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 (bouw- en woningtoezicht van de gemeente) of niet is gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning
- 7. Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar paragraaf 7.1.5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- 8. Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid, moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke bouw- en woningtoezicht in het kader van de controle op de naleving van de regelgeving nodig acht.
- 9. De omgevingsvergunning brengt geen veranderingen aan in rechten van anderen (zoals eigendomsrechten en recht van overpad).
- 10. 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.
- 11. 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.



12. Ten behoeve van de riolering dient het hemelwater van het dakoppervlak en verhardingen te worden geloosd op open water. Er mogen derhalve geen uitlogbare materialen worden gebruikt.
13. 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 artikel 7.10 Besluit bouwwerken leefomgeving.
14. Bij het indienen van een sloopmelding voor het verwijderen van asbest moet een asbestinventarisatierapport conform SC 540 worden ingediend.
15. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
16. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
17. Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Omgevingswet en Besluit activiteiten leefomgeving.
18. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
19. 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.
20. 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.
21. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater valt onder het Besluit activiteiten leefomgeving. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water.
22. Melding toevalsvondst: Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit 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.
23. Er is een vergunning verleend door omgevingsdienst Haaglanden voor een flora en fauna activiteit. Er moet worden voldaan aan de voorschriften uit deze vergunning.
24. In de situatietekening is waar te nemen dat er groene daken in combinatie met PV-systemen worden toegepast. Bij ontbranding in een PV-systeem heeft een groen dak bij droogte een versnellend effect op het



brandverloop. In de nadere uitwerking van het (bouw)plan zal aandacht moeten worden besteed aan het brandveilig toepassen van groene daken in combinatie met zonnepanelen om zo het risico op een snelle en moeilijk beheersbare brand op het dak of gevel te voorkomen. Hier dient bij de aanvraag omgevingsvergunning "technische bouwactiviteit" rekening mee worden gehouden.

25. In het bouwwerk is een inpandige parkeergarage voorzien. Mogelijk worden er ook parkeerplekken voorzien waarbij elektrisch laden mogelijk is. Bij brand in een parkeergarage is de bestrijding niet zomaar mogelijk waardoor het goed kunnen bereiken en dichtbij kunnen opstellen bevorderend werkt voor de incidentbestrijding. Hier dient bij de aanvraag omgevingsvergunning "technische bouwactiviteit" rekening mee worden gehouden.
26. Het getild kruisingvlak dient te worden uitgebreid tot voorbij de uitweg van de parkeergarage.
27. De afmetingen van de parkeervakken dienen volgens het gemeentelijk parkeerbeleid te worden aangelegd. Dit dient in de omgevingsvergunning "technische bouwactiviteit" te worden aangetoond.

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning verleend indien de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften uit het omgevingsplan. De omgevingsvergunning ook kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op grond van artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit Kwaliteit leefomgeving wordt, voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, als het gaat om een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, de omgevingsvergunning verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Omgevingsplan Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
 - a. de activiteit niet in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, met uitzondering van paragraaf 22.2.4;
 - b. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op



zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en

- c. de activiteit betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en:
 - 1°. de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden; of
 - 2°. bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem: als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

- 2. Het eerste lid, aanhef en onder b, is niet van toepassing als:
 - a. het gaat om een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn; of
 - b. het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder b, toch moet worden verleend.

Volgens de omgevingswet bijlage A wordt verstaan onder een buitenplanse omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
- b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;

Op grond van artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving wordt, voor zover de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op grond van artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving geldt:

- 1 Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, anders dan een omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang, zijn op de beoordeling van de aanvraag van overeenkomstige toepassing:
 - a. de regels van hoofdstuk 5;
 - b. op grond van artikel 2.22 van de wet gestelde regels over omgevingsplannen; en
 - c. op grond van de artikelen 2.33 en 2.34 van de wet gegeven instructies over omgevingsplannen.



- 2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd als:
 - a. de omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van een regel of instructie als bedoeld in het eerste lid;
 - b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan; of
 - c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door een bestuursorgaan van de provincie of het Rijk belemmert.
- 3 Het tweede lid, aanhef en onder c, is alleen van toepassing gedurende de termijn, bedoeld in artikel 4.19a, derde lid, van de wet.
- 4 Als in een op grond van artikel 2.22 van de wet gestelde regel over omgevingsplannen toepassing is gegeven aan artikel 2.32, eerste lid, van de wet, kan een verzoek om ontheffing van de gestelde regel als bedoeld in dat lid ook worden gedaan door Onze Minister die het aangaat.

Overwegingen

a. Omgevingsplan

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn getoetst aan het omgevingsplan. Daarbij is gebleken dat de activiteit in strijd is met het omgevingsplan.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het omgevingsplan gemeente Hillegom, onderdeel bestemmingsplan "Woongebieden Treslong-Meer en Dorp" en heeft de bestemmingen "Maatschappelijk", "Water" en "Groen".

De locatie van de activiteiten is gelegen in het omgevingsplan gemeente Hillegom, onderdeel bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren".

De locatie van de activiteiten is gelegen in de omgevingsvisie gemeente Hillegom, werkingsgebied Heerlijke Woonplaats.

Beeoordelingen:

bestemmingsplan "Woongebieden Treslong-Meer en Dorp"

Bij de beoordeling hebben wij vastgesteld dat het bouwplan in strijd is met artikel 6 Maatschappelijk, omdat wonen op de bestemming maatschappelijk niet is toegestaan.

Bij de beoordeling hebben wij vastgesteld dat het bouwplan in strijd is met artikel 10 Water, omdat wonen op de bestemming water niet is toegestaan.

Bij de beoordeling hebben wij vastgesteld dat het bouwplan niet in strijd is met het paraplubestemmingsplan parkeren.



Het aantal is getoetst, de maatvoering van het parkeren dient in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid te zijn/worden gemaakt. Dit dient bij de aanvraag omgevingsvergunning technische bouwactiviteit te worden aangetoond.

Bij de beoordeling hebben wij vastgesteld dat het bouwplan niet in strijd is met de omgevingsvisie gemeente Hillegom, werkingsgebied Heerlijke woonplaats.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Omdat de activiteit niet voldoet aan de voorschriften uit het omgevingsplan wordt beoordeeld of de omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor wordt het volgende overwogen:

Het plan voor 34 betaalbare koopwoningen geeft een belangrijke invulling aan een dringende woningbehoefte. Het is daarmee in beginsel ook een wenselijke ontwikkeling, zeker omdat even verderop 24 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt geldt dat het gebouw zoals deze bij de aanvraag is ingediend zich goed voegt in de bestaande omgeving met het park en woongebied, zowel qua ligging, massa, ontsluiting en oriëntatie. Daarvoor is het plan eerder uitgebreid besproken, ook in overleg met de commissie omgevingskwaliteit.

In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure is bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij stemmen in met deze goede onderbouwing fysieke leefomgeving (ETFAL) en hebben deze voor de onderbouwing van deze aanvraag omgevingsvergunning overgenomen.

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.

regels en instructies voor omgevingsplannen

Het plan is getoetst aan hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving. Niet is gebleken dat het plan in strijd is met de in dit hoofdstuk genoemde regels. Niet is gebleken dat het plan in strijd is met door de provincie en Rijk gestelde instructieregels op grond van artikel 2.22, 2.33 en 2.34 Omgevingswet.



De weigeringsgronden genoemd in artikel 8.0b, tweede lid, Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet van toepassing.

maatwerkregel

Het plan heeft geen betrekking op een maatwerkregel.

b. Welstand

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota en is niet in strijd met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de commissie omgevingskwaliteit van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 11 mei 2026.

c. Bodem

De toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. Dit blijkt uit het rapport verkennend bodemonderzoek d.d. 29-02-2024.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwactiviteit (omgevingsplan) worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Omgevingsplan Gemeente Hillegom
- Bestemmingsplan Woongebieden Treslong-Meer en Dorp
- Parapluplan Parkeren
- Omgevingsvisie gemeente Hillegom

gebruiksoppervlakte: 2450m²

bruto vloeroppervlakte: 3750m²

bruto inhoud: 3280m³



Omgevingsplanactiviteit (uitweg)

(Omgevingswet artikel 5.1, eerste lid, onder a.)

1. Voorschriften

1. Het is niet toegestaan dat de geparkeerde auto uitsteekt buiten de eigen grond.
2. U voorkomt dat er schade ontstaat aan de weg of aan andere eigendommen van de gemeente of van derden;
3. Het getild kruisingvlak dient te worden uitgebreid tot voorbij de uitweg van de parkeergarage.

2. Nadere aanwijzingen

1. Om gebruik te kunnen maken van de uitweg moeten wijzigingen worden aangebracht aan de openbare weg. Deze wijzigingen aan de openbare weg worden uitsluitend uitgevoerd door of in opdracht van de gemeente. Dit mag u niet zelf doen. De gemeente bepaalt welke materialen voor de in-uitrit worden toegepast en hoe dit moet worden uitgevoerd. De kosten voor het aanleggen van de in- en uitrit worden bij u in rekening gebracht. Voor de aanleg van de in- en uitrit kunt u contact opnemen met de heer T. Groenewegen, door het sturen van een email naar t.groenewegen@hltsamen.nl. U kunt dan ook een indicatie krijgen van de door u te betalen kosten.
2. Deze vergunning vrijwaart u niet van aanspraken van derden tot vergoeding van schade die direct of indirect verband houden met de uitweg.

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning verleend indien de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften uit het omgevingsplan. Tot dat de regels over uitwegen zijn verwerkt in het omgevingsplan geldt volgens artikel 22.8 van de Omgevingswet en artikel 2.1a van het Omgevingsbesluit de vergunningsplicht voor uitwegen uit de Algemene plaatselijke verordening als een omgevingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet.

Algemene plaatselijke verordening Hillegom artikel 2:12 Maken en veranderen van een uitweg

1. Het is verboden zonder vergunning een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.



2. In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:
 - a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
 - b. Indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. Indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
 - d. Indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of de provinciale wegenverordening.

Overwegingen

a. Verkeersveiligheid

Uit de aanvraag en de daarbij behorende stukken is gebleken dat het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht door het maken van een uitweg/inrit.

Ter plaatse van de uitweg van de parkeergarage moet het getild kruisingsvlak worden vergroot tot voorbij de uitweg.

b. Behoud openbare parkeerplaatsen

Het realiseren van de gevraagde uitweg/inrit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

c. Aantasting openbaar groen

Er is geen sprake van (een onaanvaardbare) aantasting van het openbaar groen door het realiseren van de uitweg/inrit.

d. Tweede uitweg/inrit

Er is geen sprake van het realiseren van een tweede uitweg/inrit.

Adviezen

Voor de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is advies ingewonnen van de verkeersdeskundige van de gemeentelijke afdeling Buitenruimte. Deze verkeerskundige heeft bovenstaande puntenb

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen worden verleend.



4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Omgevingsplan gemeente Hillegom
- Algemene plaatselijke verordening Hillegom

ONTWERPBESLUIT



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 activiteiten 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 activiteiten 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. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 5.40 lid 2 onder b van de Omgevingswet een omgevingsvergunning intrekken voor zover gedurende 1 jaar geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

5. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

De omgevingsvergunning geldt op grond van artikel 5.37.1 van de Omgevingswet voor degene die de activiteit verricht 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, informeert de aanvrager onderscheidenlijk de vergunninghouder (= degene die voor de uitvoering van de vergunning verantwoordelijk is) dat ten minste vier weken 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.

6. OVERIGE VERGUNNINGEN/TOESTEMMINGEN

Deze vergunning is verstrekt voor de door u aangevraagde activiteiten op basis van de Omgevingswet. Dit betekent niet dat ook een beslissing is genomen over andere activiteiten of op basis van andere regelgeving. In sommige gevallen heeft u nog andere vergunningen of toestemming nodig om ongehinderd gebruik te kunnen maken van deze vergunning. Bijvoorbeeld op grond van het burgerlijk wetboek.

Als u voor de activiteiten 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 een aansluiting op het openbare riool moet worden gemaakt of gewijzigd, of als de aard en de hoeveelheid van het af te voeren afvalwater wordt gewijzigd, moet u hiervoor een aanvraag rioolaansluiting bij de gemeente indienen. U kunt dit online regelen via onze website. (om snel te navigeren kunt u zoeken op "Riolering aansluiten").