



## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Hillegom hebben op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 8 appartementen en commerciële ruimte door sloop en nieuwbouw op de locatie Hoofdstraat 83, 2181EB Hillegom. Kadastraal bekend Gemeente Hillegom, sectie B, perceelnummer 5463. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00001252.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 tot en met 2.18 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 bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Datum:                      nummer: Z2023-00001252

verzonden:

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom,

M. Witkamp  
gemeentesecretaris

R. ter Hark  
burgemeester



## **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 beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat het beroepschrift in behandeling is. Kan de indiener van het beroepschrift 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 beroepschrift 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 realiseren van 8 appartementen en commerciële ruimte door sloop en nieuwbouw op de locatie Hoofdstraat 83, 2181EB Hillegom.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING .....	1
Besluit .....	1
Procedureel .....	6
Het (ver)bouwen van een bouwwerk.....	8
1.    Voorschriften .....	8
2.    Nadere aanwijzingen.....	10
3.    Inhoudelijke beoordeling .....	12
4.    Toetsingsdocumenten .....	14
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit .....	15
1.    Voorschriften .....	15
2.    Inhoudelijke beoordeling .....	15
3.    Toetsingsdocumenten .....	16

### Overige bijgevoegde documenten

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

bestandsnaam	Titel document	Datum verz/ontv
8308779_1703280932107_publiceerb areaanvraag.pdf	001_Aanvraagdocument publiceerbaar	22 december 2023
003_2021126 Hoofdstraat 83 Hillegom18-11-2024.pdf	003_2021126 Hoofdstraat 83 Hillegom18-11- 2024	19 november 2024
8308779_1703280563713_3_202112 6_Bestaande_situatie_.pdf	003_bestaande situatie	22 december 2023
8308779_1708595615028_Bijlage_1_ A4775- 01_BU_Hoofdstraat_83_Hillegom_rapp ort_v1.3_SMO_.pdf	004_Archeologisch onderzoek Bijlage 1	22 februari 2024
8308779_1708595487973_AF- 231009_- _Asbestinventarisatie_- _Hoofdstraat_83_Hillegom.pdf	004_Asbestinventarisatie	22 februari 2024
8308779_1708595169920_7714.06_r apportage_brandveiligheid_bijlagen.pd f	004_brandveiligheid	22 februari 2024



8308779_1708595218097_7714.07_daglicht_en_geluidsisolatie.pdf	004_Daglichtberekening en geluidsisolatie	22 februari 2024
8308779_1708595659565_Bijlage_2_Quickscan_Wnb_2023127_-_Hoofdstraat_83_te_Hillegom.pdf	004_Quickscan Wnb Bijlage 2	22 februari 2024
8308779_1708595318981_installatie_concept_23-026-02_11-12-2023.pdf	004_Technische installaties	22 februari 2024
8308779_1708595697267_Bijlage_3_A9089_-_Rapportage_definitief.pdf	004_Verkennend bodemonderzoek Bijlage 3	22 februari 2024
8308779_1708594695958_23-101_CB_19-02-2024.pdf	005_Constructieberekening	22 februari 2024
8308779_1708595022690_23-101_W-01tm06_20-02-2024.pdf	005_Constructietekening	22 februari 2024
8308779_1711017210956_2024-6758_Rapportage_BENG.pdf	2024-6758_Rapportage_BENG.pdf	21 maart 2024
8308779_1711017247578_2024-6758_Rapportage_MPG.pdf	2024-6758_Rapportage_MPG.pdf	21 maart 2024
Bijlage 1 A4775-01 BU Hoofdstraat 83, Hillegom_rapport_v1.4 SMO (definitief).pdf	Bijlage 1 A4775-01 BU Hoofdstraat 83, Hillegom_rapport_v1.4 SMO (definitief)	10 februari 2025
Bijlage 2 Quickscan Wnb 2023127 - Hoofdstraat 83 te Hillegom.pdf	Bijlage 2 Quickscan Wnb 2023127 - Hoofdstraat 83 te Hillegom	10 februari 2025
Bijlage 3 A9089 - Rapportage definitief.pdf	Bijlage 3 A9089 - Rapportage definitief	10 februari 2025
Bijlage 4 7714.03 beschouwing geluidsbelasting wegverkeerslawaaï + bijlagen.pdf	Bijlage 4 7714.03 beschouwing geluidsbelasting wegverkeerslawaaï + bijlagen	10 februari 2025
Bijlage 5.0 Notitie beoordeling Stikstof Hoofdstraat 83 Hillegom 03-06-2025.pdf	Bijlage 5.0 Notitie beoordeling Stikstof Hoofdstraat 83 Hillegom 03-06-2025	3 juni 2025
Bijlage 5.1 Aeries berekening notitie.pdf	Bijlage 5.1 Aeries berekening notitie	10 februari 2025
Bijlage 5.1 AERIUS_projectberekening_20250603105956_Rb2LBSvkcD3s_Nieuwbouw8appartementenenwinkel.pdf	Bijlage 5.1 AERIUS_projectberekening_20250603105956_Rb2LBSvkcD3s_Nieuwbouw8appartementenenwinkel	3 juni 2025
Bijlage 5.2 AERIUS_projectberekening_20250603111952_RmV7basnPHG7_Bouw.pdf	Bijlage 5.2 AERIUS_projectberekening_20250603111952_RmV7basnPHG7_Bouw	3 juni 2025
Bijlage 6 Nader onderzoek vleermuizen Hoofdstraat 83 Hillegom.pdf	Bijlage 6 Nader onderzoek vleermuizen Hoofdstraat 83 Hillegom	3 juni 2025
8308779_1711017376111_Bouw-_en_Sloopveiligheidsplan_Hoofdstraat_83_Hillegom_21-03-2024.pdf	n_Hoofdstraat_83_Hillegom_21-03-2024.pdf	21 maart 2024



8308779_1711017307049_2021126_Installaties_Hoofdstraat_83_Hillegom_.pdf	installaties_Hoofdstraat_83_Hillegom_.pdf	21 maart 2024
8308779_1711017338171_2021126_Oppervlaktes_Hoofdstraat_83_Hillegom_.pdf	oppervlaktes_Hoofdstraat_83_Hillegom_.pdf	21 maart 2024
Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 83 Hillegom 03-06-2025.pdf	Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 83 Hillegom 03-06-2025	3 juni 2025

**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. 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 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.

### Wettelijk 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 **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))**.

ONTWERP



## 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;
  - f. Bouwveiligheid: Een bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 inclusief een inrichtingstekening van de bouwplaats dient ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente.
  - g. Bouwveiligheid: Het bouwveiligheidsplan (BLVC-plan) dient aangevuld te worden met de toe te passen methode voor het aanbrengen van de funderingspalen en, indien geen trillingsvrije methode wordt gekozen, de maatregelen die worden genomen om trillingen zo veel mogelijk te beperken, te meten en te monitoren.
  - h. Bouwveiligheid: Indien er een funderingsmethode wordt gekozen waarbij trillingen kunnen ontstaan dient uiterlijk 3 weken voor de start van de betreffende funderingswerkzaamheden een trillingsprognose/trillingspredictie te worden ingediend waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de eisen voor trillingshinder en de kans op schade aan belendende bebouwing kleiner is dan 1%.

Bovengenoemde gegevens verzoeken wij u per e-mail in te dienen. U kunt deze sturen naar [bwt@hltsamen.nl](mailto:bwt@hltsamen.nl) onder vermelding van nummer **Z2023-00001252**. 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 paalmisstanden 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. De zijwangen van de dakkapel dienen uitgevoerd te worden met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag ten opzichte van de perceelsgrens van minimaal 30 minuten.
8. Alle deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2. Deze klasse komt overeen met de eisen –inbraakwerendheid- van het Politiekeurmerk Veilig Wonen® en afdeling 2.15 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).
9. De warmteweerstand van de buitenwanden moet tenminste 4,7 m<sup>2</sup>K/W bedragen, de warmteweerstand van het dak moet tenminste 6,3 m<sup>2</sup>K/W bedragen en de warmteweerstand van de vloeren moet tenminste 3,7 m<sup>2</sup>K/W bedragen.
10. Na afloop van de sloop van het bestaande bouwwerk en het afvoeren van de sloopmaterialen dient een milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740 te worden uitgevoerd en indien uit dat onderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is, een nader onderzoek volgens NTA5755. Het rapport van dat onderzoek/de onderzoeken dient/dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente. Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem nog niet geschikt is voor het beoogde doel dient er een saneringsplan ter beoordeling te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. In dat geval mag niet met de bouwwerkzaamheden worden begonnen voordat het evaluatierapport van de sanering waaruit blijkt dat de bodem, na de sanering, wel geschikt is voor het beoogde doel door of namens het bevoegd gezag Wet bodembescherming is goedgekeurd.
  - Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat de grond en de toegepaste hulpconstructies voldoende draagkrachtig zijn voor de gekozen wijze van het maken van de bouwput en tevens moet worden verklaard, dat hierbij geen schade aan de bestaande panden in de omgeving zal plaatsvinden.



- Een rapport van een hiertoe deskundig adviesbureau, waarbij moet worden aangetoond, dat er bij het bemalen van de bouwput niet op zodanige wijze water aan de bodem wordt onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van de bestaande bouwwerken in de omgeving schade zouden kunnen oplopen. (Tevens dient u contact op te nemen met het Hoogheemraadschap van Rijnland, omdat hiervoor een melding of vergunning noodzakelijk is.)

## **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 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. 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.
10. Indien voor de bouwwerkzaamheden asbest moet worden verwijderd of de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m<sup>3</sup> zal bedragen moet uiterlijk 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding te worden ingediend conform § 1.7 Bouwbesluit 2012.
11. Bij het indienen van een sloopmelding voor het verwijderen van asbest moet een asbestinventarisatierapport conform SC 540 worden ingediend.
12. Indien tijdens het slopen asbest wordt ontdekt waarvoor geen sloopmelding is ingediend, moet de Omgevingsdienst West-Holland daarvan onmiddellijk in kennis worden gesteld.
13. Indien tijdens de herinrichting en/of graafwerkzaamheden in de bodem asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.
14. 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.
15. Richtlijnen voor veiligheid bij werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400.
16. Het voornemen om meer dan 50 m<sup>3</sup> grond af te graven en/of meer dan 1.000 m<sup>3</sup> grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
17. 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 m<sup>3</sup> schone grond dient ook een melding te worden gedaan. Beide meldingen kunnen via [www.meldgrond.nl](http://www.meldgrond.nl).



18. 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](http://www.odwh.nl/bedrijven/thema_s/water).
19. 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.
20. Wij adviseren om op elke verdieping in de verkeersruimte een optische rookmelder volgens de NEN 2555 te plaatsen.

### **3. Inhoudelijke beoordeling**

#### Toetsingsgronden

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

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

#### Overwegingen

##### *a. Bouwbesluit*

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



*b. Bouwverordening*

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

*c. Bestemmingsplan*

*Bestemmingsplan of beheersverordening*

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum' en heeft de Enkelbestemming 'Centrum - 1' en de Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd.

Er zijn geen artikelen in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, welke medewerking aan het bovenstaande plan mogelijk maken.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

*Beoordelingen:*

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 ruimtelijke onderbouwing 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.

*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.



*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 welstandcommissie omgevingskwaliteit van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 25 november 2024.

*e. Tunnelveiligheid*

Voor het project is tunnelveiligheid niet van toepassing.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

**4. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Gemeente Hillegom
- bestemmingsplan 'Centrum'
- Welstandsnota Hillegom 2016
- Parapluplan Parkeren
- Parapluplan Wonen



## **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 'Centrum' en heeft de Enkelbestemming 'Centrum – 1' en de Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd.

Er zijn geen artikelen in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, welke medewerking aan het bovenstaande plan mogelijk maken.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.



**Beoordelingen:**

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 ruimtelijke onderbouwing 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.

**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**

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met bestemmingsplan" worden verleend.

**3. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- bestemmingsplan 'Centrum'
- Parapluplan Parkeren
- Parapluplan Wonen





## **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](mailto:bwt@hltsamen.nl);
- \* De gereedmelding van de werkzaamheden. Wij verzoeken u dit bij voorkeur per e-mail te doen naar [bwt@hltsamen.nl](mailto: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.

## **OPTIONEEL: BWV**

## **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.