



## Raadsvoorstel Besluitvormend

### Aanvraag Vvgb omgevingsvergunning Leidsestraat 122

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-22-228842

datum collegevergadering: 25 januari 2022

datum raadsvergadering: 24 februari 2022

agendapunt:

portefeuillehouder: Karin Hoekstra

behandelend ambtenaar: Fedor Jansen

e-mailadres: f.jansen@hltsamen.nl

---

### Wij stellen voor:

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) te verklaren, overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen', in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de op 13 juli 2021 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de bestaande bollenshuur op het adres Leidsestraat 122 en het aanbouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van de realisatie van 15 appartementen.
  2. Het ontwerp definitief te verklaren wanneer tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zoals genoemd onder besluitpunt 1, of tegen de betreffende ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend binnen de daarvoor bestemde termijn van zes weken.
  3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is middels een anterieure overeenkomst.
- 

### Inleiding

Voor het perceel Leidsestraat 122 is op 13 juli 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het transformeren van de bestaande karakteristieke bollenshuur en het aanbouwen van een nieuw appartementengebouw in dezelfde stijl als de bestaande karakteristieke bollenshuur ten behoeve van in totaal 15 appartementen. De aanvraag is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Elsbroek' omdat op grond van dit bestemmingsplan ter plaatse een bedrijfsbestemming geldt en het wonen hier niet is toegestaan. Verder wordt ook het bestaande bouwvlak overschreden ten behoeve van het nieuwe aan te bouwen gebouw. Voor dit project is de uitgebreide Wabo procedure van toepassing en dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij deze uitgebreide procedure is het noodzakelijk dat de gemeenteraad aangeeft of er medewerking verleend kan worden aan het bouwplan. Uit de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft de bevoegdheid om te beslissen over de

aanvraag omgevingsvergunning. De gemeenteraad neemt het besluit over de verklaring van geen bedenkingen. In dit voorstel wordt de gemeenteraad daarom gevraagd, te verklaren om in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen deze aanvraag omgevingsvergunning.

### **Bestaand kader en context**

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Elsbroek'. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° het college de mogelijkheid om een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning, die in grote mate afwijkt van het bestemmingsplan, te vergunnen. Het moet hierbij gaan om een bouwplan dat niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarbij moet op basis van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit Omgevingsrecht (het Bor) de gemeenteraad voor dit bouwplan een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven.

### **Beoogd effect**

Het beoogde effect is dat de ontwerp omgevingsvergunning, de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, de onderzoeken en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage kan worden gelegd en indien geen zienswijzen worden ingediend, de vergunning verleend kan worden.

### **Argumenten**

*1.1 Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure heeft de initiatiefnemer voor de gevraagde ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd dat sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende aspecten beoordeling:

- Beleidskader: nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk
- Milieutechnische en planologische aspecten
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- Economische uitvoerbaarheid
- Inclusief de bijbehorende onderzoeken (bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing)

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

*1.2 Het plan past binnen de Omgevingsvisie van Hillegom*

Het plangebied past binnen de deelgebieden 'Heerlijke Woonplaats' en 'Levendig lint'. Het plan draagt goed bij aan de beschreven koersen die in de Omgevingsvisie zijn beschreven voor deze deelgebieden. Immers wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonfunctie waardoor er meer een woonomgeving ontstaat met een aantrekkelijker woon- en leefklimaat dan in de bestaande situatie het geval is. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en het beter terug laten komen van de karakteristieke waarden van de bestaande bollenschuur waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd en het plan ook bijdraagt aan het aantrekkelijker maken van de entree naar Hillegom. Daarnaast draagt het plan bij aan de duurzaamheidsambities van Hillegom doordat de nieuwbouwwoningen in het aan te bouwen gebouw zullen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en aan de GPR-scores die in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd.

### *1.3 Positief advies Erfgoedcommissie*

De bestaande bollenschuur is in het vigerende bestemmingsplan 'Elsbroek' aangewezen als karakteristiek bouwwerk. In het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze karakteristieke bouwwerken slechts gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd onder de voorwaarden dat:

- Het uitwendige karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd
- Er wordt voldaan aan de bouwregels van de vigerende bedrijfsbestemming

Het college van B&W is bevoegd om (binnenplannen) af te wijken van deze bepalingen door een omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden dat:

- De karakteristieke waarden van het bouwwerk te beschermen
- Een advies in te winnen bij de Erfgoedcommissie.

Het plan voorziet in wijzigingen in het uitwendige karakter van de karakteristieke bollenschuur omdat het gevelbeeld wijzigt doordat er o.a. ramen worden toegevoegd en daarnaast wordt een nieuw gebouw aangebouwd. In het ontwerp voor het plan is overigens zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bescherming van de karakteristieke elementen van de bestaande schuur. Om dit te toetsen is er voor het plan een advies ingewonnen bij de Erfgoedcommissie.

Zowel de Erfgoedcommissie (8 april 2021) als de welstandscommissie (18 oktober 2021) hebben akkoord gegeven op de aangeleverde plannen. Zij geven in het positieve advies aan dat de karakteristieke elementen van de schuur in voldoende mate behouden blijven en het architectonische ontwerp voor de transformatie van de bestaande schuur en de aanbouw in zijn geheel kwalitatief goed is en voldoende blijkt geeft van behoud van de karakteristieke waarde van de schuur.

Overigens heeft initiatiefnemer voorafgaand aan het indienen van de vergunningaanvraag contact opgenomen met het Cultuurhistorisch Genootschap om gezamenlijk tot een wenselijk plan te komen voor de transformatie van de bestaande schuur. Dat heeft tot het voorliggende resultaat geleid.

Uit het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de cultuurhistorische en karakteristieke elementen van de bestaande schuur in voldoende mate behouden blijven in de toekomstige situatie.

### *1.4 Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan.*

In de bestaande situatie is zichtbaar dat de bestaande bollenschuur in slechte staat verkeerd en het gehele ensemble aan bebouwing op het perceel doet enigszins verloederd aan. Doordat de niet bij de karakteristieke bollenschuur behorende bestaande aanbouwen worden gesloopt en er wordt geïnvesteerd in de bouwkundige staat van de karakteristieke schuur zal de ruimtelijke kwaliteit op het algehele perceel en in de omgeving toenemen ten gevolge van het plan. De karakteristieke elementen van de schuur blijven behouden en komen door de sloop van de omliggende bebouwing beter uit de verf dan in de bestaande situatie. De aanbouw wordt achter de bestaande schuur gesitueerd en wordt in dezelfde stijl als de bestaande schuur uitgevoerd. Hierdoor vormen beide bouwwerken een passend geheel.

Er worden in totaal 15 appartementen gerealiseerd. Ten behoeve van deze appartementen wordt er op het bijbehorende terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Daarnaast blijft er ruimte over voor de inpassing van groen. Waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt ten opzichte van de huidige terreinindeling die volledig verhard is.

Geconcludeerd kan worden dat het plan een positieve stedenbouwkundige bijdrage levert op perceelniveau maar ook in het straatbeeld. De ruimtelijke kwaliteit in de omgeving wordt met het plan verhoogd.

#### *1.5 Het plan voorziet in de behoefte naar betaalbare koopwoningen*

De gemeente Hillegom heeft in het woonprogramma een afwegingskader opgesteld waaruit blijkt dat bij initiatieven vanaf 8 woningen voldaan moet worden aan de segmentering van het woonprogramma die in de woonvisie is aangegeven. Het programma voor bouwplannen vanaf 8 woningen dient voor 25% uit sociale huur te bestaan, voor 35% uit betaalbare koopwoningen of middel dure huurwoningen. Er geldt een vrij bouwprogramma van 40 %.

Het plan voorziet in 15 nieuwe appartementen, waarvan er 9 in de aanbouw worden gerealiseerd met een gebruiksoppervlak van 57 m<sup>2</sup>. Deze appartementen zullen vallen in de categorie betaalbare koopwoningen met een koopprijs van maximaal 250.000,-. Dit betreft een aandeel van 60% van het woonprogramma. Dat betekent dat het plan voor 60% voorziet in een programmering van een categorie waar veel behoefte aan is (ondanks dat het plan niet voorziet in sociale huur). De overige 6 appartementen worden in de bestaande bollenschuur gerealiseerd en hebben een gebruiksoppervlak van 97 m<sup>2</sup>. Deze appartementen vallen binnen het vrije bouwprogramma van 40%.

Voor de realisatie van het plan hoeft geen bijdrage te worden geleverd aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw van de gemeente Hillegom. Er zijn namelijk een aantal uitzonderingen benoemd waarvoor het college van B&W kan besluiten dat er geen afdracht nodig is.

*'Het College kan bepalen dat geen storting in het vereveningsfonds is vereist voor woningbouwontwikkelingen die primair gericht zijn op ruimtelijke en/of cultuurhistorische kwaliteitsverbetering van gebouw(en) en/of locatie, waaronder vervangende nieuwbouw, woningbouw ten behoeve van bedrijfssanering, bedrijfsverplaatsing, de Ruimte voor Ruimte regeling, de Landgoederenregeling'.*

De bijdrage aan het vereveningsfonds bedraagt in dit geval € 82.500,- om het deel van de niet gerealiseerde sociale huurwoningen af te kopen. Geconcludeerd is dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteitsverbetering van het bestaande karakteristieke gebouw en omgeving. Er worden forse investeringen gedaan in constructieve en andere bouwkundige verbeteringen die noodzakelijk zijn om de nieuwe woningen in de schuur aan het bouwbesluit te kunnen laten voldoen en de karakteristieke waarden van de schuur te kunnen behouden. De investeringen die worden gedaan ten behoeve van het behouden van de karakteristieke elementen van de schuur is bij uitstek een voorbeeld dat aansluit bij de bedoeling van de uitzondering voor de financiële afdracht bij karakteristieke gebouwen uit het vereveningsfonds.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in het principebesluit van 9 februari 2021 al is ingestemd met het woonprogramma. De initiatiefnemer mocht bij zijn aanvraag in juli 2021 afgaan op dit standpunt. Het vereveningsfonds is later van kracht geworden (28 oktober). De afspraken over het woonprogramma zijn voorafgaand aan de in werking treding van het vereveningsfonds al gemaakt.

Het besluit dat er geen afdracht nodig is aan het vereveningsfonds is in de collegevergadering van 25 januari genomen.

### *1.6 Verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering.*

De verschillende milieu- en omgevingsaspecten zoals: water, bodem, ecologie, archeologie, geluid, lucht, externe veiligheid, milieuzonering, verkeer, parkeren en het Besluit m.e.r. vormen geen belemmering voor het initiatief. Voor de argumentatie wordt verwezen naar de door de initiatiefnemer opgestelde onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken.

### *2.1 Dit draagt bij aan een snellere doorlooptijd van de procedure.*

Als tijdens de ter inzage termijn van de ontwerpvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen zienswijze zijn ingediend, is een heroverweging voor het verlenen van de verklaring niet nodig omdat er dan geen gewijzigde omstandigheden of feiten aan de orde zijn. De omgevingsvergunning (bevoegdheid college) en de verklaring van geen bedenkingen kan dan zonder heroverweging worden verleend. Dit levert tijdwinst op omdat de aanvraag niet wederom in een raadsvergadering behandeld hoeft te worden.

### *3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist om een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.*

Voor dit plan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal voor de gemeente geregeld is en er afspraken zijn gemaakt over het eventuele verhalen van planschade.

## **Kanttekeningen**

n.v.t.

## **Financiële consequenties**

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee de plankosten voor de gemeente worden verhaald op initiatiefnemer. Deze plankosten zijn middels een plankostenplan in beeld gebracht. De ontwikkeling wordt daarom volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Voor de gemeente Hillegom zijn er geen financiële consequenties.

## **Aanpak, uitvoering en participatie**

Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning is een bewonersbijeenkomst georganiseerd en zijn de plannen gepresenteerd aan de omgeving. Er is verslaglegging van de reacties uit de omgeving aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er aandacht is besteed aan deze aandachtspunten die door de belanghebbenden benoemd zijn. Op dit moment is er geen indicatie dat er in de omgeving zwaarwegende bezwaren tegen de plannen leven.

Verder krijgt eenieder de mogelijkheid om gedurende de ter inzagelegging van de ontwerpvergunning een zienswijze in te dienen tegen de plannen. De ter inzagelegging wordt gepubliceerd in de Hillegommer, het gemeenteblad en de gemeentelijke website. Op deze wijze hebben belanghebbenden voldoende mogelijkheden gehad om mee te denken en invloed uit te oefenen op de planvorming.

## **Duurzaamheid**

Er is een GPR-berekening aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de GPR- scores die op grond van de Omgevingsvisie Hillegom behaald moeten worden voor nieuwbouw.

Voor het nieuwe gebouw dat aan de bestaande bollenschuur wordt aangebouwd geldt dat er voldaan moet worden aan de wettelijke duurzaamheidseisen die op grond van het

Bouwbesluit gelden. Dat betekent dat het gebouw BENG (bijna energie neutraal gebouw) moet worden uitgevoerd. Daar wordt aan voldaan blijkt uit de aangeleverde berekeningen van de duurzaamheidsprestaties van het nieuwe bouwwerk.

Voor de bestaande bollenschuur geldt dat volstaan kan worden met de (duurzaamheid) eisen voor bestaande bouw uit het bouwbesluit.

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Dit besluit heeft alleen betrekking op de gemeente Hillegom.

### **Urgentie**

n.v.t.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

1. (Ontwerp) verklaring van geen bedenkingen
2. Aanvraagformulier omgevingsvergunning
3. Brief aan de gemeenteraad
4. Tekeningenboekje
5. Ruimtelijke onderbouwing
6. Verslag bewonersbijeenkomst
7. Positief advies Erfgoedcommissie

het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw  
secretaris

Dhr. A. van Erk  
burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 25 januari 2022 met als onderwerp Aanvraag Vvgb omgevingsvergunning Leidsestraat 122

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikelen 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

### **besluit:**

1. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) te verklaren, overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen', in ontwerp geen bedenkingen te hebben tegen de op 13 juli 2021 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de bestaande bollenschuur op het adres Leidsestraat 122 en het aanbouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van de realisatie van 15 appartementen.
2. Het ontwerp definitief te verklaren wanneer tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen of tegen de betreffende ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ingediend.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is middels een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 24 februari 2022,

Mevr. drs. Y.P.A. Hermans  
griffier

Dhr. A. van Erk  
voorzitter







