

Gaudium Real Estate Holding B.V.  
t.a.v. de heer S. Walter  
Arkerpoort 2  
3861 PS NIJKERK

**Datum** 29 september 2022  
**Uw kenmerk**  
**Ons kenmerk** Z-21-197660  
**Onderwerp** reactie vooroverleg  
**Behandeld door**  
**Telefoon** 14 0252  
**Bijlage(n)**

Beste meneer Walter,

Op 29 juni 2021 ontvingen wij uw aanvraag. U doet een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het renoveren van de villa tbv zorgwoningen op de locatie Wilhelminalaan 1 in Hillegom. Hieronder treft u onze reactie aan.

### **Reactie**

Wij willen aan uw verzoek **geen** medewerking verlenen. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

### **Beoordeling**

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de hand van de door u aangeleverde gegevens. Houdt u er rekening mee dat deze toets slechts een eerste globale toets is. Bij een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten meer gegevens aangeleverd worden. Aan de hand daarvan kan pas een definitieve toets plaatsvinden.

Wij hebben uw conceptaanvraag beoordeeld op de volgende toetsingskaders:

- bestemmingsplan

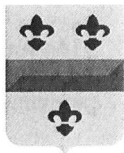
### Bestemmingsplan

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'De Zanderij' en heeft de bestemmingen Karakteristiek bouwwerk en Kantoren.  
De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd.

Beoordelingen:

### **Inleiding**

Op 29 juni 2021 is door de gemeente Hillegom een principeverzoek ontvangen van Gaudium Real Estate voor de het renoveren van 'Villa Santwijck' ten behoeve van



zorgwoningen op de locatie Wilhelminalaan 1 in Hillegom. Dit verzoek ging uit van de realisatie van in totaal 43 woonzorg appartementen. Hierbij richt Gaudium zich op bewoners met een CIZ zorgindicatie van VV4-VV7. Uiteindelijk is dit eerste plan besproken in een overleg met de verantwoordelijk wethouder op 3 februari 2022. Daarin is besproken dat een aantal zaken uit het plan voor de gemeente nog onduidelijk waren en dat er twijfels waren bij de behoefte aan te realiseren particuliere verpleeghuiszorgwoningen. Op 11 februari 2022 is het principeverzoek aangevuld met een toelichtende brief met bijlagen, met daarin een nadere toelichting op de gewenste doelgroep vanuit Gaudium. Dit plan is op 24 februari 2022 nogmaals besproken. De wethouder heeft in dat overleg aangegeven niet positief te staan ten opzichte van dit type zorgwoningen op deze locatie en tijdens dat overleg zijn suggesties meegegeven over welk type woningen bestuurlijk gezien wel wenselijk zijn op deze locatie. Initiatiefnemer heeft vervolgens de kans gekregen om het plan zodanig aan te passen dat voldaan wordt aan de gegeven suggestie voor de realisatie van woningen voor senioren/aanleunwoningen.

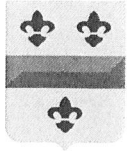
#### *Aangepast plan ingediend op 27 juni 2022*

Op 27 juni 2022 is een aangepast bouwplan ingediend voor de herontwikkeling van de locatie Wilhelminalaan 1 in Hillegom. Het aangepaste bouwplan gaat uit van 30 woonzorgeenheden, algemene ruimten en 14 aanleunwoningen voor ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen met eventueel een mantelzorger. In tegenstelling tot het eerdere bouwplan van Gaudium, gaat dit bouwplan uit van de realisatie van een 3 laags gebouw in plaats van de eerder voorgestelde 2 laags bebouwing. Onderstaande verdere beoordeling van het principeverzoek gaat uitsluitend in op het laatst ingediende bouwplan van 27 juni 2022.

#### **Conclusie**

Geen medewerking verlenen aan het voorgestelde bouwplan d.d. 27 juni 2022.

Vanuit bestuurlijk oogpunt is er onvoldoende draagvlak voor dit plan. Ook in stedenbouwkundig en ruimtelijk opzicht is het bouwplan niet passend. Een tweelaags-appartementencomplex met plat dak, wat in elke vorm ondergeschikt blijft aan de villa zou het uitgangspunt moeten zijn. Op dit moment gaat het stedenbouwkundige plan echter uit van drie woonlagen, waarmee het bouwplan veel te massief oogt. In stedenbouwkundig opzicht is dit niet wenselijk. Een tweelaags complex, ondergeschikt aan de bestaande villa, wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt passender geacht. Hierbij kan de tweede laag eventueel als kap worden uitgevoerd. Bovendien dient daarbij gelet te worden op de woondoelgroep. De locatie in het bouwplan leent zich meer voor appartementen voor senioren die behoefte hebben aan een tussenwoningvorm, appartementen in en achter de villa. Het realiseren van grondgebonden woningen achter de villa is op deze locatie ook een voorstelbare ontwikkeling.



## **Beoordeling**

### rijksbeleid

Er zijn geen rijksbelangen in het geding.

### provinciaal beleid

Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

### gemeentelijk beleid

#### *Omgevingsvisie Hillegom*

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Hillegom de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom. Duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. Deze omgevingsvisie is in 2019 en 2021 herzien, de vigerende omgevingsvisie is de actualisatie welke is vastgesteld op 15 juli 2021. In de omgevingsvisie is de planlocatie gelegen in het gebiedsprofiel Heerlijke Woonplaats. Daarnaast is de locatie gelegen binnen een Levendig Lint. De Wilhelminalaan is in de visie aangemerkt als Zanderijnerzettinglint. Omdat de linten door andere deelgebieden lopen, geldt naast de koers voor het bebouwingslint ook de koers voor het deelgebied waar het lint is gelegen.

Per gebiedsprofiel zijn uitgangspunten geformuleerd die moeten bijdragen aan de koers voor het betreffende gebied. De uitgangspunten voor de Heerlijke woonplaats zijn als volgt:

- Behouden het versterken van het dorpse karakter;
- Nieuwbouw binnenstedelijk realiseren;
- Verduurzamen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad;
- Bevorderen van gezondheid;
- Sociale cohesie versterken;
- Zorg dragen voor toekomstbestendige voorzieningen;
- Behoud en verbeteren van de woon- en leefkwaliteit.

De belangrijkste aspecten hierbij zijn maatschappelijke voorzieningenniveau, sociale cohesie, goede verkeersdoorstroming, groen en duurzaamheid. Daarnaast is expliciet opgenomen dat nieuwbouw in de vorm van inbreiding niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en het groen, dorpse karakter van Hillegom.

De uitgangspunten voor Levendige linten in het algemeen zijn:

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

De belangrijkste aspecten hierbij zijn cultuurhistorie, landschap, natuur, recreatie, duurzaamheid, gezondheid en zorg.



De uitgangspunten voor specifiek Zanderij nederzetting linten zijn als volgt:

- Behoud en versterking van de grote variatie aan bebouwingstypen en structuren;
- In stand houden en versterken van de grote variatie aan bebouwingstypen en -structuren;
- In stand houden van de relatie met het landschap en het zicht op de bollenvelden door het koesteren van onbebouwde kavels of doorzichten tussen de lintbebouwing;
- Koesteren van kenmerkende bebouwing zoals oude bollenschuren en arbeiderswoningen;
- De doorgaande linten op de voormalige strandwallen beplanten met laanbeplanting;
- Linten langs lokale wegen beplanten met een enkele bomenrij en hagen.

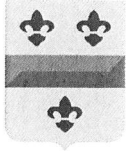
Op dit moment bevat het bouwplan een te summiere argumentatie waarom het plan zou passen binnen de kaders, koers en uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Het behouden van het karakteristieke pand past goed bij het behouden en versterken van de cultuurhistorie. Bij een eventueel vervolg dient initiatiefnemer nader in te gaan op ander genoemde aspecten en uitgangspunten en uitgebreider te beschrijven waarom het plan past binnen de Omgevingsvisie.

*Omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' bestemmingsplan De Zanderij*

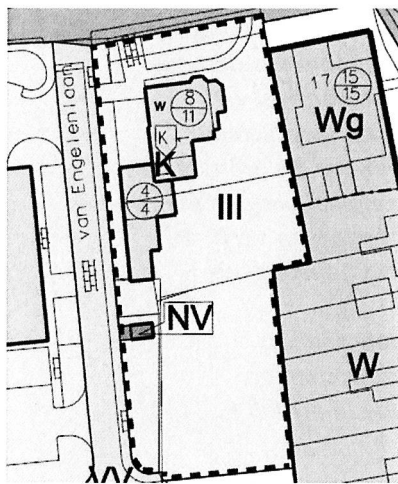
De locatie is gelegen binnen het werkingsgebied van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij', vastgesteld op 15 juli 2021 en in werking getreden per november 2021. Op grond van het omgevingsplan is de planlocatie gelegen binnen deelgebieden 'Heerlijke Woonplaats' en 'Levendige Linten'.

In het omgevingsplan is opgenomen dat, tot drie jaar na inwerkingtreding, gebruik kan worden gemaakt van de ongebruikte bouw- en gebruiksrechten uit de voorheen geldende bestemmingsplannen, in dit geval bestemmingsplan 'De Zanderij'. Dit betekent dat er voor initiatieven, die direct passen binnen de bepalingen uit het voorheen geldende bestemmingsplan, op grond van het omgevingsplan vergunning kan worden verleend.

Uit onderstaande toetsing is gebleken dat het plan niet direct passen is binnen het voorheen geldende bestemmingsplan 'De Zanderij'. Ook is het plan niet passend binnen de in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied. Aangezien er momenteel geen wens bestaat om medewerking te verlenen aan het voorliggende plan, kan een nadere toetsing aan het omgevingsplan achterwege blijven.



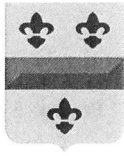
De planlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied van het voormalige bestemmingsplan 'De Zanderij' en is grotendeels bestemd voor Kantoren (K) en deels voor Nutsvoorzieningen (NV). Het pand is aangemerkt als karakteristiek bouwwerk en heeft een nadere aanduiding (w) voor woningen op de verdieping(en). Ter plaatse van de Villa geldt een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter. Ter plaatse van de uitbouw aan de zuidwestzijde van het pand gelden maxima van 4 meter nokhoogte en 4 meter goothoogte. Onderstaand een uitsnede van de bestemmingsplankaart.



### **wijzigingsbevoegdheid III**

De planlocatie is in het bestemmingsplan aangemerkt als Wijzigingsgebied III (zie gestippelde lijn op de plankaart en artikel 30.1.3 van het bestemmingsplan). Dit houdt in dat binnen het aangewezen gebied de bestemmingen "kantoren" en "nutsvoorzieningen" geheel of gedeeltelijk gewijzigd kunnen worden naar de bestemmingen "woondoeleinden" en "verblijfsdoeleinden", al dan niet in combinatie met de bestemmingen "kantoren", "groen", "water" en/of "nutsvoorzieningen", ten behoeve van de realisatie van woningen, al dan niet het behoud van (een deel van) de bestaande kantoorfunctie, mits:

- a *stedenbouwkundige belangen zich niet tegen het inrichtings- en/of bouwplan verzetten;*
- b *woningen in de categorie "Wg" (gestapelde woningen), als bedoeld in artikel 9, uitsluitend kunnen worden toegelaten ter plaatse van het bouwvlak van de te wijzigen bestemming "kantoren" en tot een hoogte van maximaal de hoogte van de bestaande gebouwen;*
- c *het te realiseren aantal woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke woningbouwprogrammering;*
- d *het binnen het wijzigingsgebied te realiseren aantal parkeerplaatsen niet minder bedraagt dan een gemiddelde van 1,5 parkeerplaatsen per te realiseren woning;*



- e de voorkeursgrenswaarde al bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de door Gedeputeerde Staten vóór de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;*
- f een oppervlak van ten minste 15% van het nieuw te realiseren oppervlak aan verharding in of nabij het wijzigingsgebied voor waterbergingsdoeleinden worden gereserveerd;*
- g alvorens gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders advies in van de waterbeheerder;*
- h de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
  - bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;*
  - geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;*
  - voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*
  - het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;**
- i overigens, voor zover de betreffende bestemmingen voorkomen in het wijzigingsplan, bepaalde in artikel 9, 11, 17, 19, 20 en 22 in acht wordt genomen.*

Ook is in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen dat op 10 februari 2004 een bouwplan is ingediend voor deze locatie. Hierbij is aangegeven dat het toenmalige college toestemming wilde verlenen aan bouwplannen, mits de beeldbepalende villa zou worden gehandhaafd en mits bestaande grote bomen zo veel mogelijk zouden worden gespaard. Hieronder de tekst uit de toelichting van het bestemmingsplan:

*Op 10 februari 2004 is een bouwplan ingediend voor het perceel Wilhelminalaan1, de villa Santwijck. Het bouwplan voorziet in de sloop van villa Santwijck, en het bouwen van 16 appartementen en 2 vrijstaande villa's achter het perceel waar nu een particuliere tennisbaan is gesitueerd.*

*De gemeente wil toestemming verlenen aan de plannen mits de beeldbepalende villa gehandhaafd blijft. Ook de bestaande grote bomen op het terrein moeten zo veel mogelijk gespaard blijven.*

Het bouwplan dat voorligt past niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, omdat het plan voorziet in gestapelde bouw buiten het bouwvlak van de te wijzigen bestemming "kantoren". Dit is in strijd met artikel 30.1.3, onder b. Hoewel hierdoor geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, blijven de overige randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wel relevant.



#### wonen/maatschappelijke ontwikkeling

Het plan moet passen binnen het beleid op gebied van wonen en maatschappelijke ontwikkeling.

Het beleidskader vanuit wonen is het Woonprogramma 2020-2024: naar een evenwichtiger woningmarkt. Hierin staat dat we in de woonzorgzones een concentratie van hoogwaardige zorginfrastructuur realiseren, waardoor zorg aan huis efficiënt kan worden geleverd. Zorgdoelgroepen wonen steeds vaker en langer zelfstandig thuis. De gemeente zet hierbij vanuit de regierol in op het bestendigen van samenwerking met lokale partners. Het huidige aanbod voorziet bijvoorbeeld nog onvoldoende in goedkope sociale huurwoningen.

De gemeente Hillegom ziet een grote opgave rond de ontwikkeling van nieuwe woonzorginitiatieven. Wij faciliteren initiatieven van particulieren of maatschappelijke partners. Deze initiatieven moeten kunnen rekenen op lokaal draagvlak, passen bij de wijkopbouw en een gezonde meerjarige exploitatie kunnen aantonen.

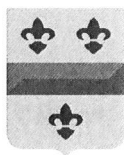
In het Woonprogramma 2020-2024 is een afwegingskader woonzorginitiatieven opgenomen.

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.
- Het woonzorginitiatief is gericht op de lokale behoefte.
- De beoogde locatie ligt, bij voorkeur, op korte afstand van de woonzorgzone of winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties.

Het beleidskader vanuit maatschappelijke ontwikkeling is de maatschappelijke agenda gemeente Hillegom: Een leven lang meedoen. Samen maken we ons dorp (januari 2022). Hierin staat de visie op een leven lang meedoen. Deze gaat uit van vertrouwen en bouwen op de kracht van inwoners, ondersteuning op maat als dat nodig is (waarbij de behoefte van inwoners leidend is) en samenwerken met inwoners en partners. Ook zijn zeven opgaven benoemd, waaronder de opgave thuis wonen. Ambities zijn onder meer:

- het realiseren van voldoende geschikte en betaalbare woningen, ook voor wonen met zorg;
- veilige en leefbare woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten;
- goed integraal voorzieningen- en dienstenaanbod.

Het bouwplan schetst ontwikkelingen die herkenbaar zijn en die door de gemeente worden onderschreven. Het plan, gericht op vermogende senioren, maakt echter onvoldoende duidelijk of het aansluit op de behoeften van inwoners van Hillegom. Ten eerste is onvoldoende concreet hoe groot de potentiële doelgroep in aantallen is. Ten tweede ontbreekt een behoeftepeiling onder deze doelgroep. Daardoor is onvoldoende duidelijk of deze groep niet kiest voor andere oplossingen, zoals het inhuren van zorg thuis. Ten derde zijn er op dit moment al verschillende woonzorginitiatieven, gericht op dezelfde doelgroep, in ontwikkeling (Hofstede, Savioschool, Jozefterrein). Het college verwacht daarmee voorlopig voldoende te voorzien in de behoefte van



inwoners.

Er is onvoldoende bestuurlijk draagvlak voor dit plan. Dat heeft een aantal redenen.

- Het streven is om (verpleeghuis)zorg te centreren in de daarvoor aangewezen woonzorgzones. De locatie Wilhelminalaan 1 valt niet in een woonzorgzone. Naar de mening van het college leent deze locatie zich meer voor een planontwikkeling gericht op senioren die behoefte hebben aan een tussenwoonvorm.
- Het plan biedt een combinatie van wonen en zorg voor inwoners met zorgzwaarte ZZ4 tot en met ZZ7. Dit betekent dat mensen nog moeten verhuizen als hun zorgzwaarte toeneemt. Dit is ongewenst.
- Er is zorg over inbedding in de bestaande lokale en regionale zorgstructuur. Vaak is er geen specialist ouderenzorg in particuliere woonzorgvormen en neemt als gevolg daarvan de druk op de huisarts toe.

#### parkeren en verkeersveiligheid

Het plan zal moeten voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen.

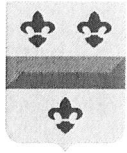
In Hillegom is ervoor gekozen om de verscheidenheid aan type woningen te vereenvoudigen en de parkeernorm te relateren aan het bruto vloeroppervlak achter de voordeur (m<sup>2</sup> bvo). Daarnaast is het grondgebied van de gemeente opgedeeld in drie gebieden waarbinnen verschillende parkeernormen gelden. De drie gebieden zijn: Centrum, Overig Hillegom en Buitengebied.

De planlocatie is gelegen in het gebied 'Overig Hillegom'. In onderstaande tabel is af te lezen welke norm geldt voor welk type woning binnen het gebied Overig Hillegom.

wonen	cen- trum	overig Hillegom	buiten- gebied	aandeel eenheid	bezoekers
woning niet gestapeld > 150 m <sup>2</sup> bvo of gestapeld > 120 m <sup>2</sup> bvo	1,8	2,1	2,2	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld 80- 150 m <sup>2</sup> bvo of gestapeld 65 - 120 m <sup>2</sup> bvo	1,6	1,8	1,9	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld < 80 m <sup>2</sup> bvo of gestapeld < 65 m <sup>2</sup> bvo	1,4	1,6	1,6	per woning	0,3 pp
aanleunwoning	1,1	1,1	1,2	per woning	0,3 pp
kamerverhuur	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,3 pp
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,3	0,3	per kamer	0,1 pp
logies/huisvesting arbeidsmigranten	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,1 pp

In totaal zijn 33 parkeerplaatsen ingetekend op eigen terrein. Uit de aangeleverde stukken blijkt niet of deze voldoen aan de minimale maatvoeringseisen. Ook is onduidelijk op welke parkeernorm dit gebaseerd is. In de Nota parkeernormen is alleen een norm opgenomen voor aanleunwoningen. De parkeernorm hiervoor is 1,1 per woning. Daarmee zijn voor de aanleunwoningen  $1,1 \times 14 = 15,4$  (16) parkeerplaatsen benodigd. Voor de woonzorgeenheden is geen specifieke parkeernorm opgenomen in de nota, wel zou in dit geval aangesloten kunnen worden op de parkeernorm voor een wooneenheid bij een verpleeg/verzorgingstehuis. De parkeernorm hiervoor bedraagt





0,6 per wooneenheid. Voor de 30 zorgwoningen zijn daarom  $0,6 \times 30 = 18$  parkeerplaatsen benodigd. De totale behoefte aan parkeerplaatsen komt op 34 parkeerplaatsen, met de ingetekende 33 parkeerplaatsen is er dus een tekort aan één parkeerplaats. Hiervoor dient een oplossing gevonden te worden op eigen terrein.

Uit de tekeningen blijkt onvoldoende hoe de parkeerplaatsen ontsloten worden en wat de maatvoeringen van een eventuele toegangsweg zijn. Op dit moment is nog onduidelijk wat de realisatie van het plan voor de verkeersintensiteit zal betekenen. Bij een eventueel vervolg dient onderbouwd te worden hoe wordt omgegaan met de ontsluiting en de te verwachten verkeersintensiteiten.

#### m.e.r.-beoordeling noodzakelijk?

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

Het plan bevat een activiteit/activiteiten die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. De herontwikkeling valt onder onderdeel D11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject' van het Besluit m.e.r. Echter, met de realisatie van 30 zorgwooneenheden en 14 aanleunwoningen valt de voorgenomen activiteit onder de drempelwaarde, en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

#### milieuaspecten

Een eerder bouwplan voor woningen is voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Op 1 november 2018 heeft de omgevingsdienst geadviseerd op een regulier woningbouwplan. Dat advies is ook van toepassing op dit principeverzoek. Zie voor nadere details het bijgevoegde advies van de omgevingsdienst. Een aantal van de benodigde onderzoeken zijn weliswaar wel al aangeleverd, maar nog niet getoetst door de omgevingsdienst omdat daarvoor een positieve ruimtelijke grondhouding benodigd is.

#### duurzaamheid

Duurzaamheid is het leidende principe van de Omgevingsvisie. Het uitgangspunt zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, is dat nieuwe woningen zijn voorbereid op de toekomstige eisen en wensen ten aanzien van klimaatverandering. Hernieuwde energievoorziening is hier een voorbeeld van, evenals duurzaam materiaalgebruik. Initiatiefnemer dient nader aan te tonen welke duurzame maatregelen er zullen worden genomen, bijv. het plaatsen van zonnepanelen. Naast fysieke duurzaamheid, spelen ook sociale- en financiële duurzaamheid een rol in de Omgevingsvisie. Hiertoe is in de Omgevingsvisie een afwegingskader opgenomen. Dit toetsingskader is een leidraad bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven.

#### stedenbouwkundig advies

Het voorliggende plan bestaat uit het renoveren van Villa Santwijk en de realiseren van 30 woonzorgeenheden en 14 aanleunwoningen. Hiervoor wordt achter de villa een appartementencomplex gerealiseerd bestaande uit 3 woonlagen. De villa wordt voornamelijk gebruikt als gezamenlijke woonruimte, maar ook zijn hier drie woonzorgeenheden en een aanleuning ingetekend. Ten aanzien van het realiseren van



wooneenheden in de villa bestaand geen stedenbouwkundige belemmeringen. Het belangrijkste uitgangspunt is dat het buitenaanzicht van de villa (karakteristiek pand) grotendeels ongewijzigd blijft.

Bij het nieuwbouwcomplex is het belangrijkste uitgangspunt dat dit in uitvoering, massa, hoogte, beeldkwaliteit en architectuur duidelijk ondergeschikt dient te blijven aan de bestaande villa. Het is belangrijk dat de villa ten alle tijden prominenter in het beeld aanwezig zal zijn dan het appartementencomplex wat erachter komt te staan.

Een tweelaags-appartementencomplex met plat dak, wat in elke vorm ondergeschikt blijft aan de villa zou het uitgangspunt moeten zijn. Op dit moment gaat het stedenbouwkundige plan echter uit van drie woonlagen, waarmee het bouwplan veel te massief oogt. In stedenbouwkundig opzicht is dit niet wenselijk.

Gelet op de ondergeschiktheid aan de villa worden twee lagen passender geacht. Hierbij kan de tweede laag eventueel als kap worden uitgevoerd.

#### groen

Op dit moment is het achter de villa gelegen terrein een gebied met een relatief groen karakter. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat bij de nieuwe ontwikkelingen op deze locatie, de bestaande grote bomen op het terrein zoveel mogelijk gespaard dienen te blijven. Dit uitgangspunt volgt ook uit het groenbeleidsplan van de gemeente.

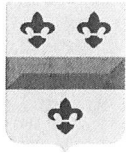
Het is op dit moment onvoldoende duidelijk wat de exacte waarde is van het groen ter plaatse, en welke impact het plan zal hebben op de kwaliteit en kwantiteit van het aanwezige groen. Uit de Omgevingsvisie volgt dat een initiatief geen onevenredig grote inbreuk mag hebben op de kwaliteit en kwantiteit van de groene omgeving ter plaatse.

#### watercompensatie

Op dit moment is nog niet helemaal duidelijk of er bij de ontwikkeling sprake zal zijn van een toename van verhard oppervlak van meer dan 500m<sup>2</sup>. Zeer waarschijnlijk zal dit wel het geval zijn. In dat geval adviseert het Hoogheemraadschap van Rijnland dat er compenserende maatregelen moeten worden getroffen. In de regel betekent dit dat er oppervlaktewater dient te worden gerealiseerd in hetzelfde peilgebied als waar de ontwikkeling plaatsvindt. Initiatiefnemer wordt geadviseerd om bij de noodzaak van watercompensatie in overleg te treden met de gemeente en het Hoogheemraadschap over het vormgeven van de compenserende maatregelen.

#### participatie en communicatie

Bij ieder initiatief vinden wij het van belang om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken. Een van de uitgangspunten van de komende Omgevingswet is dat belanghebbenden en omwonenden in een zo vroeg mogelijk stadium worden betrokken, nog vóór de daadwerkelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning. Uit het ingediende verzoek blijkt onvoldoende of contact is



geweest met omwonenden. Wanneer een project verder uitgewerkt zou worden, speelt participatie met omwonenden een belangrijke rol.

#### planschade

Planschadeovereenkomst noodzakelijk? Nee, vooralsnog niet.

#### **Indienen aanvraag omgevingsvergunning**

Bovenstaande reactie is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het is daarom niet mogelijk hiertegen bezwaar te maken. Als u toch formeel bezwaar wilt maken, dan moet u eerst een compleet ontvankelijke uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning indienen. Tegen het besluit op die aanvraag kunt u dan bezwaar maken.

#### **Kosten**

Volgens de legesverordening moet u voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag leges betalen. De leges zijn als volgt berekend:

Voor een conceptaanvraag/schetsplan bedragen de leges €220,00.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning is voorafgegaan door een aanvraag om vooroverleg of beoordeling van een conceptaanvraag, wordt conform de legesverordening leges in mindering gebracht. U dient uw aanvraag om omgevingsvergunning dan binnen één jaar na afhandeling van het vooroverleg (de conceptaanvraag) in. Voor meer informatie verwijst ik u naar de [legesverordening](#).

art 2.2.1 Vooroverleg omgevingsvergunning (conceptaanvraag)	€ 220,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 220,00</b>

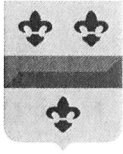
#### **Betaalwijze**

Genoemd totaalbedrag dient u binnen acht dagen na dagtekening van deze nota over te maken op rekeningnummer NL10BNGH0285003925 van de gemeente Hillegom onder vermelding van uw postcode, huisnummer en briefnummer van deze brief. Voor uw administratie: het KvK nummer van de gemeente is 27363838 en het BTW nummer van de gemeente is NL0025.28.265.B01. Over leges wordt geen btw geheven.

#### **Mogelijkheid van bezwaar tegen de leges**

Bent u het niet eens met het legesbedrag? Dan kunt u schriftelijk bezwaar maken. Voordat u dat doet, kunt u ook telefonisch contact opnemen. Dan kijken we of er een oplossing bestaat voor uw bezwaren. Belt u hiervoor met E. Koek, medewerker Vergunningen, op telefoonnummer 14 0252. Komen we er niet uit, dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Let op dat uw bezwaarschrift binnen 6 weken na dagtekening is ingediend. U richt uw bezwaar aan de heffingsambtenaar van de gemeente Hillegom, Postbus 32, 2180 AA Hillegom.



In uw bezwaarschrift vermeldt u in ieder geval:

- uw naam en adres
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (of stuurt u een kopie van het besluit mee)
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening.

**Tot slot**

Als u nog vragen heeft, kunt u met mij contact opnemen via telefoonnummer 14 0252 of via e-mail [omgevingsvergunningen@hltsamen.nl](mailto:omgevingsvergunningen@hltsamen.nl).

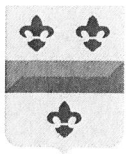
Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Hillegom,  
namens de heffingsambtenaar,

Team Vergunningen, Publieksservice

**Vindt u deze brief moeilijk leesbaar en/of onduidelijk?**

Wij horen graag wat u niet begrijpt en wat er beter kan. Dat kan op twee manieren.

1. Stuur een e-mail naar [directduidelijk@hltsamen.nl](mailto:directduidelijk@hltsamen.nl) en vermeld hierbij het zaaknummer van de brief. Dat nummer staat bovenaan op de voorkant van de brief.
2. Of bel naar 14 0252 en vraag naar Willemijn Favier of Lina Damo. Houd dan het zaaknummer dat op de brief staat bij de hand.



Datum besluit : 29 september 2022

omschrijving boeking: Z-21-197660, vooroverleg omgevingsvergunning,  
Wilhelminalaan 1 in Hillegom.

<b>Gemeente Hillegom</b>			
Boekstuk nr.:		Cred/Debnr:	
Ingekomen		Dienstjaar	2022
Uiterlijk retour B.I.:		Verplichtingnr:	
Kostenplaats FCL:	Grootboek ECL:	Bedrag excl. btw:	
<b>37001011.20</b>	<b>868300102.20</b>	<b>€ 220,00</b>	
Akkoord opdrachtgever	Nummer budgethouder	Paraaf budgethouder	Akkoord administratie

Afschrift aan: Boekhouding

