



Ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor nieuwe bedrijfswoning Manege Hillegom, Ampèrestraat 8D te Hillegom

Deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen behoort bij de procedure aanvraag omgevingsvergunning (ontvangen op 30 augustus 2021 met aanvraagnummer 6335001 en zaaknummer Z-21-207689) voor het bouwen van een bedrijfswoning op de locatie Ampèrestraat 8D in Hillegom.

De raad van de gemeente Hillegom,

Overwegende dat:

- de raad gevraagd wordt te beslissen over een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen op 30 augustus 2021, voor het bouwen van een bedrijfswoning op de locatie Ampèrestraat 8D in Hillegom, omdat de manege een milieucategorie 3.1 bedrijf betreft volgens de richtlijn VNG-bedrijven en milieuzonering;
- de aanvraag alleen betrekking heeft op de realisatie van een bedrijfswoning bij de manege;
- de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan De Polders (onherroepelijk per 1-1-2001);
- de aanvraag, gelet op het moment van de aanvraag, niet getoetst is aan het Omgevingsplan Buitengebied en Zanderij (vastgesteld 15 juli 2021), omdat dit omgevingsplan op dat moment nog niet in werking was getreden;
- de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan De Polders, omdat het bouwplan is gelegen in de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde' en er geen ontheffingen en/of (binnenplanse) vrijstellingen zijn opgenomen;
- voor het realiseren van de manege op 1 december 2015 een uitgebreide omgevingsvergunning onherroepelijk is vastgesteld;
- de locatie van de bedrijfswoning sinds de realisatie van de manege onderdeel is van het bedrijfsperceel en zodanig als erf in gebruik is;
- in 2017 een tijdelijke vergunning voor een woonruimte bij de manege is verleend en in 2020 een tijdelijke vergunning voor een uitbreiding van de tijdelijke de woonruimte is verleend;
- vanwege de geconstateerde strijdigheid, de verlening van de vergunning voor het bouwplan op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) mogelijk is wanneer het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- in dat kader een ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij het plan is toegevoegd, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de noodzaak voor een permanente bedrijfswoning bij de manege in de ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate is onderbouwd;
- het plan is goedgekeurd door de Welstandscommissie en in de ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate is voorzien van een beeldkwaliteitsplan (inclusief beplantingsplan) in relatie tot het landschap;
- aan de prestatie-eisen van het Bouwbesluit en de duurzaamheidsmaatregelen (BENG-eisen e.d.) overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing wordt voldaan en aan de ontwerp omgevingsvergunning een aanvullend voorschrift is opgenomen overeenkomstig de GPR streefwaarden vanuit de Omgevingsvisie;
- de aanvraag past binnen de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek en bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom;

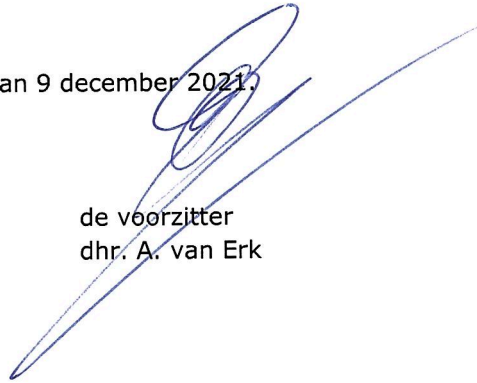
- uit het advies van de Omgevingsdienst West-Holland met datum 5 oktober 2021 met kenmerk D2021-177630 blijkt dat medewerking kan worden verleend aan de aanvraag, mits de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen wordt aangepast. Deze aanpassingen zijn in de bijgaande ruimtelijke onderbouwing d.d. 20 oktober 2021 verwerkt en deze is onderdeel van de ontwerp omgevingsvergunning.
- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de huidige tijdelijke woonruimten bij de manege verwijderd moeten zijn 6 maanden na de gereedmelding van de permanente bedrijfswoning en dit als voorschrift aan de ontwerp omgevingsvergunning verbonden;
- het college de omgevingsvergunning niet eerder kan verlenen dan dat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- wanneer aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan en lezende de bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegde goede ruimtelijke onderbouwing, geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Besluit een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor vernoemde aanvraag omgevingsvergunning.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 9 december 2021.



de griffier
mevr. drs. Y.P.A. Hermans



de voorzitter
dhr. A. van Erk