

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	1 november 2018
Commissievergadering d.d.	:	16 oktober 2018
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2018013742
Productiedatum	:	12 september 2018

---

**Onderwerp**

Verlenen van een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) voor het realiseren van een gezondheidscentrum (HOED) aan de Ter Hoffstedeweg 1, Overveen

**Voorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2018

**besluit:**

1. De Nota beantwoording zienswijze gezondheidscentrum (HOED) vast te stellen;
2. Een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van een gezondheidscentrum (HOED) aan de Ter Hoffstedeweg 1 in Overveen met als voorwaarde dat er geen commerciële functies worden toegestaan.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

---

### **Voorgesteld besluit**

1. De Nota beantwoording zienswijze gezondheidscentrum (HOED) vast te stellen;
2. Een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van een gezondheidscentrum (HOED) aan de Ter Hoffsteedeweg 1 in Overveen met als voorwaarde dat er geen commerciële functies worden toegestaan..

### **Aanleiding en beoogd effect**

Op 3 april 2017 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een gezondheidscentrum, HOED (huisartsen-onder-één-dak) aan de Ter Hoffsteedeweg 1 in Overveen. Op 22 december 2016 heeft de raad voor dit perceel een kavelpaspoort vastgesteld als ruimtelijk kader voor het afwijken van het bestemmingsplan. Een HOED past namelijk niet binnen de geldende bestemmingen 'Natuur-1', 'Wonen-2', Tuin en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2'.

Voor deze gemeentelijke kavel is naar aanleiding van voornoemd raadsbesluit een koopovereenkomst gesloten met initiatiefnemer Stichting Buytentwist. De wens van de initiatiefnemer is om de ruimte te gebruiken voor huisartsenpraktijken, tandartspraktijk en fysiotherapiepraktijk.

Het planvoornemen kan gerealiseerd worden via de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. De omgevingsvergunning kan door het college enkel worden verleend indien uw raad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) heeft afgegeven.

Op 8 maart 2018 heeft de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het realiseren van het gezondheidscentrum, met dien verstande dat de ontwerp VVGB (naar aanleiding van een amendement) niet voorziet in de inrichting van het onbebouwde deel van het perceel. De raad wil dat er eerst een door de welstandscommissie goedgekeurd inrichtingsplan ligt voor het onbebouwde deel van het perceel.

### **Politieke keuzeruimte**

In het raadsbesluit van 22 december 2016 is met het vaststellen van het kavelpaspoort en het sluiten van een koopovereenkomst al een afweging gemaakt om onder voorwaarden een maatschappelijke functie toe te staan. Uw raad wordt nu gevraagd om een besluit te nemen over het afgeven van een ontwerp VVGB met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning.

In het raadsbesluit van 8 maart 2018 is al overwogen dat de aanvraag past binnen het kavelpaspoort. Voor het onbebouwde deel van het terrein is, conform het amendement, een inrichtingsplan ingediend dat is goedgekeurd door de welstandscommissie.

### **Gedachtegang**

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er ruimtelijk en milieu hygiënisch geen belemmeringen zijn. De initiatiefnemer dient echter nog wel een aantal onderzoeken uit te voeren voordat kan worden gestart met de bouw, dit wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning meegenomen:

- Er dient er een bodemonderzoek te worden aangeleverd;
- Er is een QuickScan ecologie uitgevoerd (26 augustus 2018). In de omgevingsvergunning worden de conclusie en aanbevelingen van deze QuickScan als voorwaarde opgenomen. Het slopen van de woning dient bijvoorbeeld buiten het broedseizoen te geschieden, en indien groen dient te verdwijnen moet dit ook buiten het broedseizoen gebeuren.

De initiatiefnemer dient het aanvullende bodemonderzoek aan te leveren voordat de omgevingsvergunning definitief wordt verleend. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Als deze zaken zijn getoetst en akkoord zijn bevonden door de interne en externe specialisten, kan de volgende fase tot verlening van de omgevingsvergunning worden ingezet.

Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal. De Adviescommissie heeft op 15 februari 2018 het plan akkoord bevonden. Ook het inrichtingsplan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal en op 2 augustus 2018 akkoord bevonden.

#### *Duurzaamheid*

Omdat de aanvraag voor 1 juli 2018 is ingediend, kan dit duurzaamheidsaspect in het kader van de omgevingsvergunning (volgens de wet VET) niet worden opgelegd.

Wel moet de initiatiefnemer zich in het kader van de koopovereenkomst bij de bouw inspannen om aansluiting te realiseren op de bestaande WKO-installatie van het gemeentehuis, om duurzame materialen toe te passen en energiezuinig te bouwen. Inmiddels heeft de initiatiefnemer de opdracht gegeven aan een gespecialiseerd bureau om een haalbaarheidsonderzoek te verrichten voor de aansluiting op de WKO installatie. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de koopovereenkomst. Voorafgaande aan de bouw moet blijken of deze duurzaamheidsaspecten uitvoerbaar zijn.

#### *Zienswijzen*

De ontwerp VVGB en de ontwerp omgevingsvergunning hebben van 5 april tot en met 17 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden. De zienswijzen hebben geleid tot aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing en daarnaast wordt in de VVGB een voorwaarde opgenomen dat er in de toekomst geen commerciële functies worden toegestaan. De zienswijzen geven geen aanleiding niet mee te werken aan de omgevingsvergunning. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen gezondheidscentrum (HOED).

#### **Overwegingen van het college**

De inhoudelijke overwegingen over het bouwplan zijn al benoemd in de raadsbesluiten van 22 december 2016 (kavelpaspoort) en 8 maart 2018 (afgifte ontwerp VVGB).

Het belang van de indieners van de zienswijzen om geen gezondheidscentrum te realiseren, wordt minder zwaar gewogen dan het (maatschappelijk) belang om mee te werken aan het realiseren van een gezondheidscentrum.

#### **Middelen**

Er zijn geen extra middelen nodig om dit besluit uit te voeren. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Het risico op planschade is afgedekt via een planschadeovereenkomst.

#### **Participatie**

De uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure is van toepassing. Dit houdt in dat de ontwerpbesluiten ter inzage zijn gelegd en een ieder zienswijze kon indienen. De initiatiefnemer heeft het plan gecommuniceerd naar omwonenden. Daarnaast heeft er zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg plaatsgehad met de indieners van de zienswijzen.

#### **Communicatie**

De ter visielegging van zowel de VVGB als de omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in de gemeentekrant en Staatscourant. De indieners van de zienswijzen worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

### **Samenwerking (Heemstede)**

N.v.t.

### **Vervolgproces/evaluatie**

De definitieve VVGB en omgevingsvergunning worden ter inzage gelegd met daaraan voorafgaand bekendmaking in de gemeentekrant en Staatscourant. Gedurende de inzagetermijn van zes weken staat direct beroep open bij de rechtbank.

### **Bijlagen**

2018011774 nota van beantwoording zienswijzen  
2018013728 aanvraag omgevingsvergunning bouwtekening 1  
2018013729 aanvraag omgevingsvergunning bouwtekening 2  
2018013717 ruimtelijke onderbouwing  
2018013726 schets inrichtingsplan  
2018001211 raadsbesluit ontwerp VVGB

### **Achterliggende documenten**

2016040955 raadsbesluit verkoop ter Hoffsteedeweg 1  
2016022840 kavelpaspoort

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.