

Aanvraag omgevingsvergunning  
Realisatie gezondheidscentrum,  
Ter Hoffsteedeweg 1 te Overveen

Nota van beantwoording zienswijzen

**identificatie**

registratienummer:  
2018011774

**planstatus**

Ontwerp omgevingsvergunning

datum: 6 september 2018

## **Inhoud**

1. Inleiding	3
2. Beantwoording zienswijzen	1

# 1. Inleiding

3

Op 19 september 2017 is een omgevingsaanvraag ingediend voor de realisatie van een gezondheidscentrum (HOED) aan de Ter Hoffstedeweg 1 te Overveen.

Omdat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan is de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

De bevoegdheid tot het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning ligt bij het college. Er kan niet eerder een besluit worden genomen nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen zijn. Deze "verklaring van geen bedenkingen" mag daarbij worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht).

De procedure tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen vereist dat een aanvraag eerst aan de raad wordt voorgelegd om een ontwerp verklaring van geen bedenking af te geven, die samen met het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen onder voorwaarden af te geven. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben vanaf 11 april tot en met 22 mei 2018 ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn een zienswijze indienen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit. Gedurende de termijn zijn twee zienswijzen ingediend van omwonenden, die beide ontvankelijk zijn.

In deze rapportage zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord (hoofdstuk 2). Per reactie is voorts aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het besluit.

Ingekomen Zienswijzen

	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Datum</b>
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	22 mei 2018
2.	[REDACTED]	[REDACTED]	6 mei 2018, aangevuld op 16 mei 2018

## 2. Beantwoording zienswijzen

1

### 1. Reclamant 1

#### Samenvatting

- 1.1 Het verbaast reclamanten dat voor de werkzaamheden voor de nieuwbouw niet dieper dan 1 meter wordt gegraven in het aardkundig monument. Zij vragen zich af of er niet alsnog een melding of ontheffing nodig is van de Provincie.
- 1.2 Reclamanten zijn van mening dat de bestemmingsomschrijving te ruim is geformuleerd, waardoor in de toekomst mogelijk ook commerciële dienstverlenende functies zijn toegestaan. Hiertegen maken zij bezwaar.
- 1.3 Volgens reclamanten ontbreekt een onderbouwing/noodzaak voor de verplaatsing van de HOED.
- 1.4 Het bouwvolume en de situering van het nieuwe gebouw ten opzichte van de weg is volgens reclamanten een te groot verschil met het huidige planologisch regime.
- 1.5 De situering van de hoofdingang aan de wegzijde, terwijl de parkeerplaatsen aan de achterzijde zijn ingetekend, is een onlogische keuze volgens reclamanten. Reclamanten vrezen dat er op de stoep wordt geparkeerd.

#### Beantwoording

- 1.1 Voor de fundering zijn geen grondbewerkingen dieper dan 1 meter nodig
- 1.2 Wij begrijpen dat de mogelijkheden die het vastgestelde kavelpaspoort biedt voor het perceel voor verwarring kan zorgen. Immers, in het kavelpaspoort wordt een maatschappelijk bestemming acceptabel geacht. De bestemming 'maatschappelijk' is ruim geformuleerd. De aanvraag is echter ingediend specifiek voor de bouw en het gebruik ten behoeve van de HOED Overveen, met een tandartsenpraktijk en manueel therapeut. Alleen dit gebruik wordt met de omgevingsvergunning toegestaan. Met de omgevingsvergunning wordt niet de bestemming gewijzigd. Het vigerende bestemmingsplan Overveen 2013 blijft van toepassing. Concreet betekent dit wanneer het pand in de toekomst anders gebruikt gaat worden, hiervoor opnieuw een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. In verband met de rechtszekerheid, wordt in onderliggende verklaring van geen bedenkingen een voorwaarde verbonden dat er in de toekomst (bijvoorbeeld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning of bij het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan) geen commerciële functies worden toegestaan.
- 1.3 Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt beoordeeld of het plan op een specifieke locatie voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. In dit geval is het niet van belang dat de noodzaak van de verplaatsing van de HOED naar de Van Hoffstedeweg 1 wordt onderbouwd. Wel moet worden (en is) onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- 1.4 De bouwplannen zijn afgestemd op de ruimtelijke structuur van de omgeving. Hierbij is gekeken naar het huidige bouwvolume en het bouwvolume van de omliggende bebouwing. Het nieuwe bouwvolume is niet ongebruikelijk gelet op de

omliggende bebouwing. Het bouwplan is beoordeeld aan de welstandsnota en het kavelpaspoort en akkoord bevonden door de welstandcommissie.

- 1.5 Het bouwplan is georiënteerd op de Ter Hoffsteedeweg, reden waarom de voorgevel ook aan die kant is gepositioneerd. Het terrein wordt ingericht volgens het 'definitief ontwerp buitenruimte HOED Bloemendaal, juli 2018'. Hieruit blijkt dat aan de oostzijde fiets parkeren wordt gerealiseerd en aan de noordzijde het parkeerterrein. De entree van het pand is ook het dichtst gelegen bij de parkeerplaatsen. Het parkeren op de stoep zou, gelet op de afstand tot de entree, een onlogische keuze zijn. Verwacht wordt dan ook dat dit niet snel zal gebeuren.

### **Conclusie**

- De zienswijze geeft geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen.
- In onderliggende verklaring van geen bedenkingen wordt een voorwaarde verbonden dat er in de toekomst (bijvoorbeeld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning of bij het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan) geen commerciële functies worden toegestaan.

## **2. Relamant 2**

### **Samenvatting**

- 2.1 Reclamanten maken ernstig bezwaar tegen de procedure inzake het kavelpaspoort Ter Hoffsteedeweg 1. Omwonenden zijn nimmer geïnformeerd over de plannen.
- 2.2 Reclamanten zijn van mening dat de bestemmingsomschrijving te ruim is geformuleerd, waardoor in de toekomst mogelijk ook commerciële dienstverlenende functies zijn toegestaan. Hiertegen maken zij bezwaar.
- 2.3 Het toekomstige gebouw is volgens reclamanten een buitenproportionele afwijking ten opzichte van het huidige gebouw en bestemmingsplan. Het bouwvolume is te groot.
- 2.4 Een stedenbouwkundige onderbouwing voor verplaatsen van de voorgevelrooilijn dichter op de weg ontbreekt volgens reclamanten.
- 2.5 Reclamanten willen dat de groenstrook bestaande uit tuin- en natuurbestemming conform het huidige bestemmingsplan behouden blijft zonder onderbreking van paden of parkeerplaatsen.
- 2.6 De situering van de hoofdingang aan de wegzijde, terwijl de parkeerplaatsen aan de achterzijde zijn ingetekend, is een onlogische keuze volgens reclamanten. Reclamanten vrezen dat er op de stoep wordt geparkeerd, wat leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties.
- 2.7 Reclamanten zijn van mening dat het huidige karakter van het perceel (gelegen in landgoederen gebied) wordt aangetast door de voorgenomen plannen.
- 2.8 Volgens reclamanten ontbreekt een onderbouwing/noodzaak voor de verplaatsing van de HOED.
- 2.9 Er is volgens reclamanten onvoldoende onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid.
- 2.10 Er is volgens reclamanten geen onderzoek gedaan naar mogelijke verstoring van de flora- en fauna door de nieuwe ontwikkeling.
- 2.11 Reclamanten verwachten geluidsoverlast door de extra verkeersbewegingen, wachtende- en optrekkende auto's en motoren. De geluidsbelasting op de gevel van hun woning is onvoldoende onderzocht.

### **Beantwoording**

- 2.1 Het kavelpaspoort omvat ruimtelijke kaders voor onderliggende ontwikkeling. Hiertegen staan geen rechtsbeschermingsmiddelen open. Wij betreuren het echter dat reclamanten zich bij de besluitvorming van het kavelpaspoort niet gehoord

voelen. Nadien zijn er meerdere bestuurlijke overleggen geweest om de bezwaren van reclamanten te horen en het belang van de ontwikkeling van het gezondheidscentrum uit te leggen.

- 2.2 Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.2.
- 2.3 Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.4.
- 2.4 De ruimtelijke onderbouwing omvat ook een stedenbouwkundige onderbouwing. De bebouwing/rooilijnen in de omgeving is divers, waarbij zowel bebouwing meer achtergelegen op de kavels is gelegen, bij sommige kavels is dit juist weer meer naar de weg geprojecteerd. Om deze reden is een kavelpaspoort vastgesteld waarbij is gekozen voor een aansluiting bij de indeling van de kavels in de omgeving, maar toch ook een eigen karakter hier aan is gegeven. Dit past in en bij de omgeving. Bij de welstandcommissie is het plan een aantal malen besproken en akkoord bevonden. De voorzijde van het perceel krijgt een ruime groene kavel waarmee (de positionering van) het gebouw wordt ingepast in de groene structuur van de omgeving.
- 2.5 Het terrein wordt ingericht volgens het 'ontwerp buitenruimte HOED Bloemendaal'. Hieruit volgt dat de natuurbestemming conform het bestemmingsplan behouden blijft. De aanwezige bomen binnen deze bestemming blijven behouden. Op een deel van de tuinbestemming wordt een voetpad aangelegd, alsmede fiets parkeren.
- 2.6 Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.5.
- 2.7 Het plangebied is gelegen binnen de landgoederenzone, wat inhoudt dat de kenmerken van het gebied in stand moeten worden gehouden. Daarom is ervoor gekozen om een kavelpaspoort vast te stellen waarin is opgenomen dat de bebouwing goed moet worden ingepast in de omgeving, zodat de bestaande kwaliteiten qua natuur en groen niet verloren gaan. Onderliggend bouwplan voorziet hierin.
- 2.8 Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.3.
- 2.9 Zoals onder punt 1.5 beschreven, wordt niet verwacht dat auto's langs de Ter Hoffsteedeweg zullen parkeren/wachten. Van verkeersonveilige situaties zal vanuit dat oogpunt derhalve geen sprake zijn. De bezoekers zullen gebruik maken van de bestaande uitrit van het gemeentehuis. Niet valt in te zien dat de extra verkeersbewegingen op de bestaande uitrit tot verkeersonveilige situaties zal leiden. Dit is door reclamanten niet onderbouwd.
- 2.10 Er is ten tijde van de tervisielegging van de ontwerp besluiten inderdaad geen onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten die de nieuwe ontwikkeling heeft op de natuur. Inmiddels is er een QuickScan Ecologie verricht. De conclusie en aanbevelingen van deze QuickScan zijn opgenomen als voorwaarden bij de omgevingsvergunning.
- 2.11 De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluid- en geurgevoelige bestemmingen. In dit geval geldt een afstand voor wat betreft het aspect geluid van 10 meter.

Er wordt ruim voldaan aan de afstandsnorm van 10 meter. De woning van reclamanten is op ruim 30 meter afstand van de nieuwbouwontwikkeling gelegen. Langs deze weg wordt volgens de raad dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Hierdoor hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden op het gebied van geluid.

**Conclusie**

- De zienswijze geeft geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen.
- In onderliggende verklaring van geen bedenkingen wordt een voorwaarde verbonden dat er in de toekomst (bijvoorbeeld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning of bij het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan) geen commerciële functies worden toegestaan.