

Aan de Gemeenteraad

Raadsvergadering d.d.	:	8 maart 2018
Commissievergadering d.d.	:	20 februari 2018
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2018001211
Productiedatum	:	22 januari 2018

---

### **Onderwerp**

Voornemen tot verlening van de verklaring van geen bedenkingen 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 23 januari 2018,

Overwegende dat op het voorstel een amendement (Amendement 9, corsanummer: 2018004226) is ingediend en aangenomen,

### **besluit:**

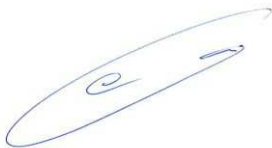
1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van een gezondheidscentrum (HOED) aan de Ter Hoffstedeweg 1 in Overveen;
2. wanneer er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, de VVGB als definitief te beschouwen.

de gemeenteraad van Bloemendaal amendeert het besluit als volgt:

Voegt toe aan het besluit:

- de ontwerp VVGB gezondheidscentrum (HOED) Ter Hoffstedeweg 1 te Overveen voorziet niet in de inrichting van het onbebouwde deel van het perceel.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Bloemendaal,  
gehouden op 8 maart 2018



, voorzitter



, griffier



### Voorgesteld besluit

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van een gezondheidscentrum (HOED) aan de Ter Hoffstedeweg 1 in Overveen;
2. wanneer er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, de VVGB als definitief te beschouwen.

### 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 Hoffstedeweg 1 in Overveen. Op 22 december 2016 heeft uw 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'.

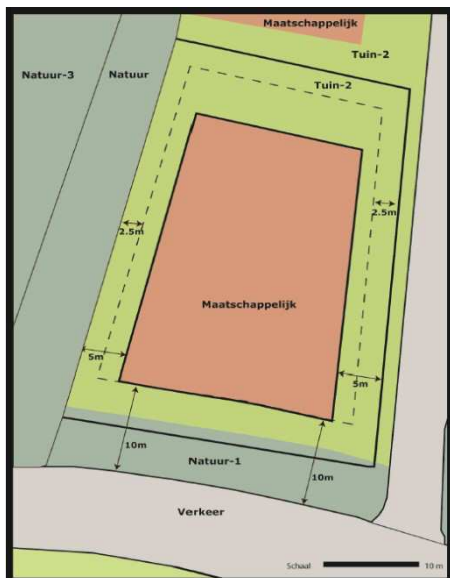
Voor deze gemeentelijke kavel is naar aanleiding van voornoemd raadsbesluit een koopovereenkomst gesloten met initiatiefnemer Stichting Buytentwist. De wens van de initiatiefnemer is om de ruimte te gebruiken voor huisartsenpraktijken, tandartspraktijk en fysiotherapiepraktijk.

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

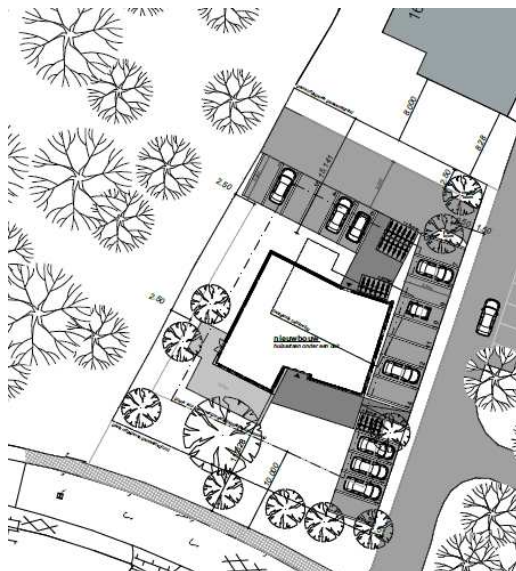
### Politieke keuzeruimte

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.

De aanvraag is getoetst aan voornoemd kavelpaspoort en past binnen de (maatvoerings- en afstands-)eisen.



*Uitsnede kavelpaspoort*



*uitsnede bouwplan (nieuwe situatie)*

Het plan past binnen het kavelpaspoort. Hierbij wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen zijn geprojecteerd op de in het kavelpaspoort benoemde bestemming Tuin-2 terwijl in de bestemmingsomschrijving niet expliciet wordt benoemd dat parkeren hier is toegestaan. Er staat

echter ook niet benoemd dat parkeren is verboden. In het kavelpaspoort staat bovendien expliciet benoemd dat het parkeren op eigen perceel moet worden opgelost. Daarin voorziet het bouwplan, er zijn namelijk voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein geprojecteerd.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebaseerd op het aantal behandelkamers (tien) conform de richtlijnen van de CROW. Indien het aantal behandelkamers toeneemt dan neemt de parkeerbehoefte dus ook toe. Bij een toename aan behandelkamers zou parkeren op eigen terrein niet meer mogelijk zijn waardoor de parkeerdruk op het openbaar gebied zou toenemen. Daarom wordt in de omgevingsvergunning een voorwaarde opgenomen dat het aantal behandelkamers maximaal tien mag bedragen.

Het ontwerp past ook binnen de in het kavelpaspoort benoemde voorwaarden ten aanzien van Groen. De bomen in de bestemming Natuur-1 blijven behouden.

### **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 ten aanzien van de aspecten bodemgesteldheid en natuur. Ook dient onderzocht te worden of aansluiting op de Warmte Koude Opslag (WKO)- installatie van het gemeentehuis van Bloemendaal mogelijk is. Tot slot dient voor het onbebouwde deel van het perceel een inrichtingsplan te worden aangeleverd om een eenheid van het landschap te realiseren.

De initiatiefnemer dient voornoemde gegevens aan te leveren voordat de omgevingsvergunning definitief wordt verleend. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal. De Adviescommissie dient nog een definitief advies te geven maar is in hoofdlijnen positief over het ontwerp.

### **Middelen**

Er zijn geen extra middelen nodig om dit besluit uit te voeren. Het risico op planschade wordt afgedekt via een planschadeovereenkomst.

### **Participatie**

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing.

### **Communicatie**

Zodra uw raad over het thans voorgelegde voornemen een besluit heeft genomen, wordt de aanvrager hierover geïnformeerd, en wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

### **Samenwerking (Heemstede)**

Niet van toepassing.

### **Vervolgproces/evaluatie**

De ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning worden 6 weken ter visie gelegd voor het indienen van zienswijzen. Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, kan de aanvraag verder ambtelijk worden afgehandeld. Tegen de definitieve omgevingsvergunning en VVGB kan beroep worden ingesteld.

Indien er zienswijzen worden ingediend, volgt een nieuw voorstel aan uw raad.

### **Bijlagen**

<2018001215> aanvraag omgevingsvergunning bouwtekening 1

<2018001216> aanvraag omgevingsvergunning bouwtekening 2

<2018001217> advies Omgevingsdienst IJmond

<2016022840> kavelpaspoort

**Achterliggende documenten**

Geen

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.