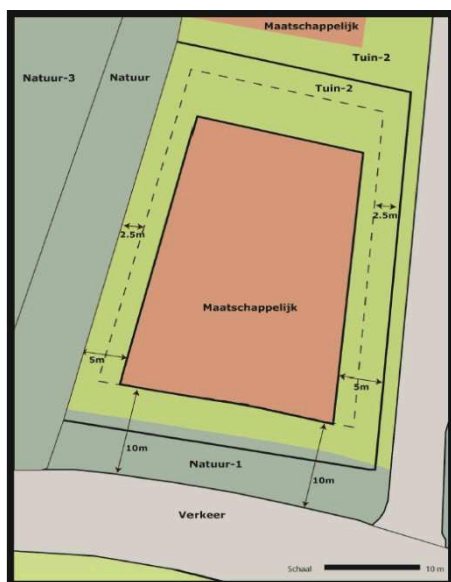


Dit voorstel gaat over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een gezondheidscentrum, HOED (huisartsen-onder-één-dak) aan de Ter Hoffstedeweg 1 in Overveen. Op 22 december 2016 heeft de raad voor dit perceel een kavelpaspoort vastgesteld als ruimtelijk kader voor het afwijken van het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

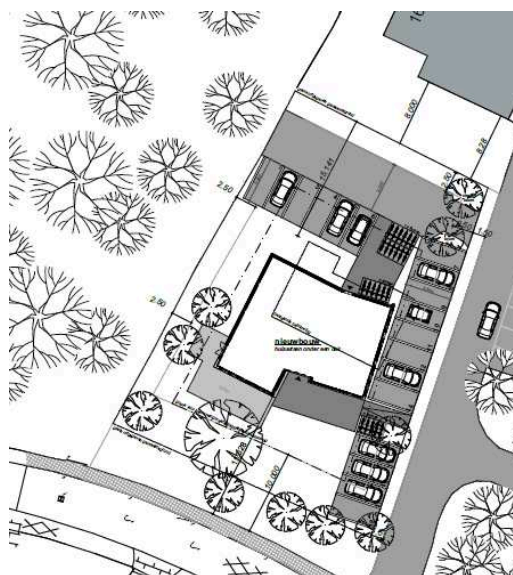
Voor deze gemeentelijke kavel is naar aanleiding van voornoemd raadsbesluit een koopovereenkomst gesloten met initiatiefnemer Stichting Buytentwist. De wens van de initiatiefnemer is om de ruimte te gebruiken voor huisartsenpraktijken, tandartspraktijk en fysiotherapiepraktijk. Deze maatschappelijke functies kunnen gerealiseerd worden via de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. De omgevingsvergunning kan enkel worden verleend indien de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) heeft afgegeven, tenzij het planvoornemen past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarin een VVGB niet is vereist. Onderhavig plan valt niet binnen deze categorieën van gevallen. De raad dient daarom een VVGB af te geven.

Toets aan kavelpaspoort

Het door de raad vastgesteld kavelpaspoort biedt het ruimtelijk kader om af te wijken van het bestemmingsplan. Een van de voorwaarden in de koopovereenkomst is dat de initiatiefnemer een aanvraag indient die past binnen het kavelpaspoort. De aanvraag past binnen de (maatvoerings- en afstands-)eisen van het kavelpaspoort.



Uitsnede kavelpaspoort



uitsnede bouwplan (nieuwe situatie)

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 voorgesteld om in de omgevingsvergunning een voorwaarde op te nemen 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. Onlangs is er een kapvergunning geweigerd maar die kapvergunning zag niet op het kappen van bomen binnen onderliggende aanvraag. Dat betreft het deel wat vergunningsvrij zou kunnen worden gebouwd. Mocht de initiatiefnemer nadien gebruik willen

maken van vergunningsvrije bouw mogelijkheden, zal er dus rekening gehouden moeten worden met de geweigerde kapvergunning.

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:

- Er dient er een bodemonderzoek te worden aangeleverd;
- Er dient natuuronderzoek inclusief een aerijsberekening te worden uitgevoerd over de impact van het bouwplan op het nabij gelegen Natura 2000-gebied;
- De initiatiefnemer moet onderzoeken of aansluiting op de WKO installatie van het gemeentehuis van Bloemendaal mogelijk is;
- Voor het onbebouwde deel van het perceel, dient een inrichtingsplan te worden aangeleverd om een eenheid van het landschap te realiseren.

De laatste twee aspecten zijn overigens ook opgenomen in de koopovereenkomst.

Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal. De Adviescommissie heeft op 9 november 2017 aangegeven dat zij positief staan tegenover het ontwerp. Hierbij heeft de commissie geadviseerd dat er in de uitwerking van het bouwplan een aantal zaken aangepast moeten worden. Het plan zal dan ook nogmaals worden voorgelegd aan de Adviescommissie voor een definitief advies.

De initiatiefnemer dient voornoemde gegevens 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 afgifte van de VVGB en verlening van de omgevingsvergunning worden ingezet.

2. Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. de raad voor te stellen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van een gezondheidscentrum aan de Ter Hoffsteedeweg 1 in Overveen;
2. na afgifte van de ontwerp VVGB, deze tezamen met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen;
3. de raad voor te stellen de onder punt 1 benoemde ontwerp VVGB als definitief te beschouwen indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Het beoogd effect

De start van een planologische procedure voor de aanvraag voor het realiseren van een gezondheidscentrum

4. 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. Het plan past in (de geest van) het kavelpaspoort.

5. Gedachtengang

Zie boven

6. Middelen

De voor deze procedure geldende leges worden opgelegd overeenkomstig de legesverordening. Aan aanvrager wordt een planschadeovereenkomst voorgelegd zodat mogelijke planschade niet op de gemeente kan worden afgewenteld.

7. Participatie

De initiatiefnemer heeft het plan gecommuniceerd naar omwonenden.

Het plan wordt als ontwerp ter inzage gelegd. Een ieder heeft een gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

8. Communicatie

De tervisielegging van zowel de ontwerp omgevingsvergunning als de ontwerp VVGB wordt bekendgemaakt in de gemeentekrant en Staatscourant.

Stukken naar Raad (via Griffie): ja

9. Milieu-aspecten

Omgevingsdienst IJmond heeft een positief advies gegeven over milieu aspecten maar heeft hierbij aangegeven dat er een aantal onderzoeken moeten worden verricht (zie boven).

10. Samenwerking (Heemstede)

n.v.t.

11. Vervolproces/evaluatie

Indien uw college instemt met dit voorstel, dient de raad een ontwerp VVGB af te geven. Vervolgens worden ontwerp VVGB en ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter visie gelegd voor het indienen van zienswijzen. Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp VVGB worden ingediend, wordt de VVGB als definitief beschouwd en kan de aanvraag verder ambtelijk worden afgehandeld.

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

Bijlagen

<2018001211> raadsvoorstel

<2018001215> aanvraag omgevingsvergunning bouwtekening 1

<2018001216> aanvraag omgevingsvergunning bouwtekening 2

<2018001217> advies Omgevingsdienst IJmond

<2016022840> kavelpaspoort

Het hoofd van de afdeling Beleid,

P.G.A. Dubbe