

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	:	2018015461
Productiedatum	:	23 oktober 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:

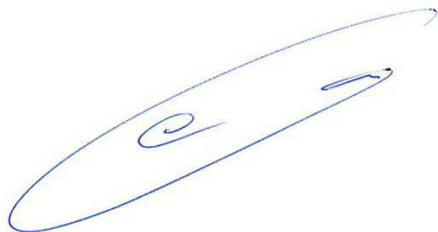
De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 oktober 2018

b e s l u i t:

1. De Nota beantwoording zienswijzen 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 andere functie dan een maatschappelijke functie gericht op **eerstelijns** medische zorg wordt toegestaan.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 1 november 2018



, voorzitter



, griffier

Op verzoek van de raad en met instemming van de voorzitter wordt in het besluit het woord 'eerstelijns' toegevoegd voor 'medische zorg'.

Besluit raad: aangenomen

Stemmen voor: 14

Stemmen tegen: 5

Afwezig: 0

Voorgesteld besluit

1. De Nota beantwoording zienswijzen 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 andere functie dan een maatschappelijke functie gericht op medische zorg wordt toegestaan.

In de vergadering van de commissie Grondgebied van 16 oktober is het voorstel van 12 september voor het realiseren van een HOED aan de Ter Hoffsteedeweg 1, Overveen behandeld. In deze vergadering is besproken dat het voorgestelde besluit om geen commerciële functies toe te staan, concreter geformuleerd dient te worden.

Voorgesteld wordt om het voorgestelde besluit en de Nota beantwoording zienswijzen te wijzigen zodat er geen andere functie dan een maatschappelijke functie gericht op medische zorg wordt toegestaan. Deze voorwaarde wordt tevens opgenomen in de omgevingsvergunning. Bij het actualiseren van het bestemmingsplan, wordt enkel een maatschappelijke functie gericht op medische zorg toegestaan.

Hiermee wordt voorkomen dat er in de toekomst andere functies worden gerealiseerd bijvoorbeeld detailhandel, horeca of dienstverlenende functies zoals een advocaat.

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 enkel een maatschappelijke functie gericht op medische zorg wordt 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 kan 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.

Vervolproces/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

2018015463 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.