

## Omgevingsvergunning HOED

Gemeente Bloemendaal  
Postbus 201  
2050 AE Overveen  
T 14 023  
[gemeente@bloemendaal.nl](mailto:gemeente@bloemendaal.nl)  
[www.bloemendaal.nl](http://www.bloemendaal.nl)

### Aanvrager:

HeikoHulsker architecten  
Schotersingel 8  
2021 GE Haarlem

Project: Huisartsenpost (HOED)  
Locatie: Ter Hoffsteedeweg 1 te Overveen  
Procedure: Uitgebreide voorbereidingsprocedure  
Kenmerk: 2018016353  
OLO: 3201773  
BWT-nummer: WABO-2017-0232

Besluit: verleend

Besluitdatum: 11 december 2018

Verzenddatum: 12 december 2018

Publicatie: 13 december 2018

### Afdeling Dienstverlening

Bezoekadres: Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen

# **Omgevingsvergunning**

## **1. Aanvraag**

Op 19 september 2017 ontvingen wij van HeikoHulsker architecten te Haarlem, een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een huisartsenpost aan de Ter Hoffstedeweg 1 te Overveen.

Stichting Buytentwist te Aerdenhout wil een gezondheidscentrum realiseren met een HOED (huisartsen onder één dak) voor Overveen. Het centrum biedt ook plaats aan een tandartsenpraktijk en een manueel therapeut.

Vergunning is nodig voor de activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- Uitvoeren werkzaamheden (artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo);
- Uitrit aanleggen of veranderen (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo).
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

Bij de beoordeling van de aanvraag bleek dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan. De laatste activiteit is daarom aan de aanvraag toegevoegd.

De documenten die bij de aanvraag horen, staan in bijlage A van deze beschikking.

## **2. Beslistermijn**

De aanvraag is ingediend op 19 september 2017. De beslistermijn eindigt op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op 19 maart 2018. Door het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, met de noodzakelijke onderzoeken, voor afwijking van het bestemmingsplan, is de termijn overschreden.

## **3. Beoordeling activiteiten**

### **3.1 Bouwen van een bouwwerk**

Volgens art. 2.10 van de Wabo toetsen we de aanvraag aan het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

#### *Bestemmingsplan Overveen 2013*

Het bouwplan ligt in de bestemmingen "Wonen-2" met de bouwaanduiding "vrijstaand", "Wonen-2" buiten het bouwvlak en "Tuin-2": op het perceel ligt de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3".

#### Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (art. 26)

Deze bestemming is gericht op het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Alleen een gebouw van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> is toegestaan, met daarbij horende graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter.

De aanvraag gaat over een gebouw met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 220 m<sup>2</sup>.

De dubbelbestemming levert geen beperkingen op.

#### Wonen-2 (art. 21)

De bestemming is gericht op wonen en eventueel aan huis verbonden beroepen.

Het gezondheidscentrum HOED is een maatschappelijke voorziening voor eerstelijns medische zorg.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Overveen 2013.

#### *Redelijke eisen van welstand*

Het bouwplan is op 15 februari 2018 voorgelegd aan de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit van Bloemendaal (Welstandscommissie).

De commissie heeft het volgende advies afgegeven: Akkoord.

Gelet op dit advies wordt gesteld dat het ingediende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

#### *Bouwbesluit / Bouwverordening*

Het is aannemelijk dat het ingediende bouwplan voldoet aan de eisen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

#### *Conclusie*

We kunnen pas omgevingsvergunning verlenen als de strijd met het bestemmingsplan is opgelost.

### **3.2 Uitvoeren werkzaamheden en Uitrit aanleggen of veranderen.**

Voor het gezondheidscentrum is terreininrichting nodig als toegangspaden en parkeerruimte. Voor de toegang tot de parkeervakken is een uitweg nodig. Dat is in strijd met de bestemming "Tuin".

Volgens artikel 2.18 van de Wabo toetsen we de aanvraag aan artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening Bloemendaal 2017.

In artikel 2.12, derde lid, onder e, staat dat strijd met het bestemmingsplan een weigeringsgrond is.

De grond waar de uitrit is gepland heeft de bestemming "Tuin-2"; alleen de inrichting als tuin is toegestaan. De aanleg van een uitweg is niet toegelaten.

#### *Conclusie*

We kunnen pas omgevingsvergunning verlenen als de strijd met het bestemmingsplan is opgelost.

### **3.3 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

De aanvraag voor de activiteiten *Bouwen* en *Aanleg uitweg* is in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat in welke gevallen afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.

Volgens artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist.

We kunnen de vergunning pas verlenen als de gemeenteraad verklaart dat daartegen geen bedenkingen bestaan (artt. 2.27 Wabo en 6.5 Bor).

Op 23 januari 2018 besloot ons college om de raad voor te stellen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van het gezondheidscentrum.

De gemeenteraad van Bloemendaal heeft het voorgestelde besluit op 8 maart 2018 als volgt geamendeerd:

"De ontwerp VVGB gezondheidscentrum (HOED) Ter Hoffsteedeweg 1 in Overveen voorziet niet in de inrichting van het onbebouwde deel van het perceel."

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze maakt onderdeel uit van de procedure voor de VVGB. Hieruit blijkt dat er ruimtelijk en milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn. Daarna is extra onderbouwing aangeleverd over de aspecten bodemgesteldheid en natuur. Aanvrager onderzoekt nog of aansluiting op de Warmte Koude Opslag (WKO)- installatie van het gemeentehuis mogelijk is.

Voor het onbebouwde deel van het terrein is een inrichtingsplan aangeleverd.

Het inrichtingsplan is apart geagendeerd voor de Welstandscommissie. De commissie adviseert akkoord te gaan met het plan.

### *Eindconclusie*

Uit stedenbouwkundig en civieltechnisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het inrichtingsplan.

### **4. Procedure**

De aanvraag met de ontwerpen van de omgevingsvergunning en de VVGB, hebben van 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Wij verwijzen naar de Nota van beantwoording bij de VVGB. De zienswijzen geven geen aanleiding voor een ander oordeel.

Aan de VVGB verbindt de raad wel de voorwaarde dat in de toekomst geen andere functie wordt toegestaan dan een maatschappelijke functie gericht op eerstelijns medische zorg.

### **5. VVGB**

Op 1 november 2018 besloot de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen af te geven. De voorschriften nemen wij op in deze vergunning. De VVGB is opgenomen in Bijlage A, de voorschriften staan in Bijlage B.

### **6. Besluit**

Het hoofd van de afdeling Dienstverlening besluit, namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal:

1. aan HeikoHulsker architecten te Haarlem, omgevingsvergunning te verlenen voor het gezondheidscentrum de HOED, Ter Hoffsteedeweg 1 te Overveen, voor de activiteiten:
  - Bouwen;
  - Uitvoeren werkzaamheden en Aanleg van een uitweg;
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening op grond van het bepaald in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo;
2. dat de in bijlage A genoemde stukken deel uitmaken van dit besluit;
3. aan de vergunning voorschriften te verbinden (bijlage B);
4. aan deze omgevingsvergunning voorts de voorwaarden te verbinden dat:
  - aanvrager binnen zes weken na verzenddatum van de vergunning nader onderzoek laat verrichten door een gespecialiseerd bureau naar verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, en dit overlegt aan de gemeente;
  - de initiatiefnemer onderzoekt of aansluiting op de WKO installatie van het gemeentehuis van Bloemendaal mogelijk is.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van Bloemendaal,  
het hoofd van de afdeling Dienstverlening,



R.J. van der Hoek

### **Inwerkingtreding besluit**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na het verstrijken van de beroepstermijn. De vergunning is nog niet onherroepelijk, zolang nog bezwaar of beroep kan worden aangetekend. Als u start met de werkzaamheden voordat de vergunning onherroepelijk is, is dat voor uw eigen risico.

### **U kunt in beroep gaan tegen ons besluit**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u in beroep gaan bij de Rechtbank Noord-Holland. Zorgt u ervoor dat u uw beroep indient binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit.

#### *Zorg dat u de juiste informatie in uw beroep zet*

In uw beroep zet u in elk geval:

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u uw beroep schrijft;
- Een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat (stuur ook een kopie mee van deze brief);
- De reden en onderbouwing waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- Uw handtekening.

#### *U kunt uw beroep op 2 manieren indienen*

- Per post: Rechtbank Noord-Holland  
Sectie Bestuur  
Postbus 1621  
2003 BR Haarlem
- Digitaal: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

U hebt dan een digitale handtekening nodig (DigiD). De voorwaarden leest u op de website.

#### *Ons besluit blijft gelden totdat over uw beroep is beslist*

In spoedeisende gevallen kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank in Haarlem. De rechter beslist dan of u het besluit mag uitvoeren. U betaalt kosten aan de rechtbank als u vraagt om een voorlopige voorziening (griffierecht). U kunt schriftelijk of digitaal om een voorlopige voorziening vragen. Op dezelfde manieren als waarop u uw beroep indient.

## **BIJLAGE A**

### **Bijbehorende documenten**

De volgende documenten en adviezen behoren bij de aanvraag en maken deel uit van het besluit:

- Aanvraagformulier gedateerd 19 september 2017 (OLO 3201773) (2017018270);
- Tekening Plattegrond begane grond, BA.01.11, laatst gewijzigd 14-02-2018;
- Tekening Plattegrond eerste verdieping, BA.01.12, laatst gewijzigd 14-02-2018;
- Tekening Plattegrond dak, BA.01.13, laatst gewijzigd 14-02-2018;
- Tekening Doorsnede straat en omgeving, BA.21.99, laatst gewijzigd 14-02-2018;
- Tekening Gevels nieuw, BA.21.11, laatst gewijzigd 14-02-2018;
- Tekening Doorsneden, BA.22.11, laatst gewijzigd 14-02-2018;
- Tekeningenset details BA.29.00 tot en met BA.29.09 (10 bladen) laatst gewijzigd 14-02-2018;
- Situatie nieuw, tekeningnummer BA.99.11, laatst gewijzigd 14-02-2018;

De volgende documenten behoren bij de vergunning:

#### **Verklaring van geen bedenkingen**

- Raadsbesluit van 1 november 2018 (2018015461)
- Nota van beantwoording zienswijzen (2018015463);
- Ruimtelijke onderbouwing (2018013717);
- Inrichtingsplan (2018013726);

**Kavelpaspoort** Ter Hoffsteedeweg 1 te Overveen (2016022840);

## BIJLAGE B

### Voorschriften

#### Verklaring van geen bedenkingen

- a. Een andere functie dan een maatschappelijke functie gericht op eerstelijns medische zorg is niet toegestaan.
- b. Maximaal tien behandelkamers in het gebouw zijn toegestaan.

#### Algemeen

- a. Het uitzetten en het bepalen van het peil gebeurt in overleg met Bouw- en Woningtoezicht.
- b. De aanlegdiepte en de uitvoering van de riolering bepaalt u in overleg met afdeling Weg en Water.
- c. Voor het storten van beton is toestemming van Bouw- en woningtoezicht vereist.
- d. Monsters van toe te passen gevelstenen en dakpannen legt u ter goedkeuring voor aan Bouw- en Woningtoezicht.
- e. Nieuw toe te passen materialen moeten (zoveel mogelijk) gelijk zijn aan de bestaande bouw.

#### Nadere gegevens voor Bouw- en woningtoezicht

- a. Ten minste drie weken vóór de start van het werk levert u berekeningen en tekeningen van de bouwconstructie in.
- b. Ten minste drie weken voor de start van het werk toont u aan dat de grond voldoende draagkracht heeft voor de gekozen fundering.
- c. Ten minste 14 dagen voor de start van het werk overlegt u:
  - een bouwveiligheidsplan;
  - installatietekeningen;
  - een bodemonderzoek (volgens NEN 5740), waaruit blijkt dat het terrein geschikt is voor de beoogde bouw.

De werkzaamheden kunnen pas beginnen nadat Bouw- en Woningtoezicht deze gegevens heeft goedgekeurd.

#### Aanlevering van een geotechnisch sondeonderzoek

- a. Geotechnische sondeonderzoeken levert u in IMBRO-XML formaat aan voor de Basisregistratie Ondergrond (BRO) portal.  
*Toelichting: als u het onderzoek in GEF-CPT formaat hebt, kunt u het converteren naar IMBRO-XML formaat: zie <https://docplayer.nl/54785054-Basisregistratie-ondergrond-bro-een-handreiking-voor-conversie.html>*  
*Voor informatie over de GEF-CPT-naar-IMBRO-XML converter, kunt u contact opnemen met de BRO Servicedesk (<https://www.broinfo.nl/servicedesk>) of 088- 8664 999 (op werkdagen van 8.00 tot 17.00 uur bereikbaar).*
- b. Bij uitzondering kunt u aanleveren in GEF-CPT formaat, maar dan alleen GEF-CPT versie 1.1.3.

#### Verlagen grondwater

- a. Voordat u de grondwaterstand verlaagt, toont u met een bodemonderzoek aan dat de grondwateronttrekking geen schade veroorzaakt aan funderingen van bouwwerken in de omgeving.
- b. Voor onttrekking of infiltratie hebt u mogelijk een watervergunning nodig van de provincie:
  - 1. voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m<sup>3</sup> per uur);
  - 2. voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m<sup>3</sup> per jaar;

3. voor de openbare drinkwatervoorziening.

In andere gevallen is het Hoogheemraadschap van Rijnland bevoegd. In sommige gevallen is een melding voldoende.

*Contactgegevens:*

- Provincie Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem, tel. 023 - 514 31 43.

E-mail: [post@noord-holland.nl](mailto:post@noord-holland.nl)

- Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD te Leiden. Telefoon: 071 - 306 30 63.

E-mail: [post@rijnland.net](mailto:post@rijnland.net)

### **Voorkomen van constructieve schade**

Constructieve schade kan ontstaan door trillingen of verzakking. Trillingen kunnen het gevolg zijn van heien of inbrengen van damwanden. Verzakking kan het gevolg zijn van graven, bemaling of het injecteren van grond.

U voorkomt dat bouwwerken in de omgeving schade oplopen. Vier weken voor de start van het werk rapporteert u aan Bouw- en Woningtoezicht hoe u schade voorkomt.

## **Algemene bepalingen**

**Toestemming  
grondeigenaar**

Bent u geen eigenaar van de grond? Dan moet u toestemming hebben van de eigenaar om de vergunning uit te voeren.

**Privaatrecht  
belemmeringen**

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van naburige eigenaren. De omgevingsvergunning gaat hier niet over.

**Schade of  
ernstige hinder  
voor de  
omgeving**

U mag bij de uitvoering geen schade of ernstige hinder veroorzaken voor de omgeving, zoals trillingen of verzakking.

**Werken in  
afwijking van de  
vergunning**

Zorgt u ervoor dat u de werkzaamheden uitvoert volgens de vergunning. U mag niet afwijken van de goedgekeurde tekening(en). De gemeente houdt daarop toezicht. Bij grote afwijkingen kunnen wij de werkzaamheden stilleggen.

**Intrekken  
vergunning**

Wanneer u geen gebruik maakt van de vergunning kunnen we deze intrekken. U krijgt daarvan tijdig bericht.

## **Tien geboden voor bouw of aanleg bij bomen**

### **1. Bescherm de stam en de wortels**

Plaats vóór de werkzaamheden vaste bouwhekken rond de boom, ten minste ter grootte van de kroonprojectie. Bescherm bij beperkte werkruimte in ieder geval de boomspiegel.  
Doe dit altijd in overleg met de boombeheerder en/of een vakkundig boomverzorger.

### **2. Plaats geen bouwmaterialen en geen bouwkeet onder de boom**

Voertuigen of bouwketen mogen nooit (tijdelijk) op het wortelpakket staan. Opslag van bouwmaterialen is daarop ook verboden. Dat leidt namelijk tot beschadiging van de wortels en het verdicht de bodem, wat het afsterven van wortels tot gevolg heeft.

### **3. Houd bouwverkeer buiten de kroonprojectie**

Blijf met bouwmachines uit de buurt van de bomen om bodemverdichting te voorkomen. Wanneer het onvermijdelijk is om over de boomwortels te rijden, gebruikt u rijplaten.

### **4. Verstoor de bovengrond niet**

Handhaaf de maaiveldhoogte. Binnen de kroonprojectie mag u niets ontgraven.  
Ophoging mag alleen onder de strikte voorwaarde van voldoende beluchting van de wortels.

### **5. Voorkom beschadiging van de wortels**

Graaf nooit machinaal binnen de kroonprojectie, maar werk zoveel mogelijk handmatig. Hak nooit wortels door van meer dan vijf centimeter dik.

### **6. Leg kabels en leidingen zorgvuldig aan**

Leg kabels en leidingen niet dichterbij dan twee meter langs bomen. Pas zo mogelijk sleufloze technieken toe. Liever hebben we een gestuurde boring onder het wortelpakket door in plaats van een sleuf door het wortelpakket. Maak gebruik van kabelgoten en mantelbuizen.

### **7. Houd de grondwaterstand bij de boom gelijk**

Verhoging van de grondwaterstand leidt tot wortelsterfte door zuurstoftekort.  
Zorg bij stijging van het grondwaterniveau voor een damwand buiten de kroonprojectie, of pomp het water weg. Let bij grondwaterverlaging op uitdroging.  
Bij noodzakelijke bronbemaling altijd damwanden plaatsen.

### **8. Houd schadelijke stoffen uit de buurt van bomen**

Gooi nooit olie, cementwater, chemische stoffen, zout, zuren of kalk bij bomen.

### **9. Laat noodzakelijk snoeiwerk door vakkundige boomverzorgers uitvoeren**

Zaag nooit zelf zomaar takken of wortels af. Alleen een deskundige kan beoordelen op welke wijze snoei verantwoord is.

### **10. Plaats geen dichte verharding over de wortels**

Onder beton en asfalt ontstaat een tekort aan water en zuurstof, waardoor wortels afsterven.

*Overleg altijd met de boombeheerder en/of de vakkundig boomverzorger, als er knelpunten zijn bij het uitvoeren van deze tien geboden!*