

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende,

dat initiatiefnemer ontwikkelruimte heeft voor de bouw van een AHOED en aanverwante voorzieningen op het perceel kadastraal bekend *HST00 A 4427, tegenover Prinsenstraat 22 t/m 26, te Hasselt*

met de voorgenoemde ontwikkeling een maatschappelijke voorziening voor de kern Hasselt wordt beoogd

dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 26 februari 2024;

Gezien de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een AHOED

Gelet op het bepaalde in artikel 6.5 eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor), in relatie tot artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo;

Besluit:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een AHOED (*Apotheek en Huisartsen onder één dak*) en aanverwante voorzieningen op het perceel kadastraal bekend HST00 A 4427, tegenover Prinsenstraat 22 t/m 26, te Hasselt;
2. Te verklaren dat de ontwerp vvgb kan worden gezien als definitieve vvgb, indien wij geen zienswijzen hebben ontvangen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van ~~PM 2024~~ *18 april 2024*

de griffier,

ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,

ing. E.J. Bilder

Huisartsen Hasselt OG B.V.
van Haersoltelaan 4
8061 EG Hasselt

Uw brief van 26 juli 2023
Uw kenmerk
Ons kenmerk Z2023-00007955

Behandeld door N.Brasser
Bijlage(n)
Onderwerp Ontwerpbesluit

Hasselt, DATUM

Geachte heer / mevrouw,

U heeft op 26 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een huisartsen en apothekers praktijk op perceel A 4427 nabij aan Prinsenstraat 22, 8061 ZC Hasselt (kadastrale aanduiding Hasselt, sectie A, nr. 4427). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 25 april 2024 tot en met 6 juni 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 6 juni 2024 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zwartewaterland, postbus 23, 8060 AA Hasselt. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via www.zwartewaterland.nl/zienswijze. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007955 noemen?

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw bure

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen,

werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij in huis-aan-huisblad De Stadscoerier, de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening		Hoeveelheid
-	Bouwkosten	€ 1.200.000,00

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Aanvraag van omgevingsvergunning voor bouwactiviteit(en) [art 2.1.1.a Wabo]	2.3.1.1.1 t/m 2.3.1.1.31	€ 39.930,00
- Buitenplanse afwijking	2.3.3.3	€ 2.906,00
Totaal		€ 42.836,00

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Nils Brasser, telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007955 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

A. Winters
teamsenior Vergunningen

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

Ook verstuurd aan: Van den Berg Architecten B.V., (info@vandenbergaarchitecten.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00007955 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	Wet natuurbescherming	Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking gegaan. Deze wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Overijssel. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel https://www.overijssel.nl.
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
9.	Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden	Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.

10. Asbesthoudende materialen
U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.
11. Mechanische graafwerkzaamheden
Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
12. Vrijgekomen grond op eigen terrein
Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
13. Vrijgekomen grond afvoeren
Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 11 september 2023 hebben wij u tot en met 23 oktober 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 5 december 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het besluit om u het ontwerpbesluit te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Verklaring van geen bedenkingen

In de raadsvergadering van 14 april 2011 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen van aanvragen om een omgevingsvergunning waarvoor een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld is artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht nodig is. De ontwikkeling waarop deze vergunning betrekking heeft valt binnen deze categorieën. Dit betekent dat er wel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is.

In de raadsvergadering van 18 april 2024 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen gegeven voor de ingediende aanvraag. Zij heeft eveneens besloten dat wanneer geen zienswijzen op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ontvangen, deze verklaring tevens als definitieve verklaring van geen bedenkingen mag worden beschouwd.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen ligt samen met het ontwerpbesluit ter inzage.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de Stadsbouwmeester van Het Oversticht op 18 augustus 2023.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland, bestemming(en) Artikel 9 Groen, Artikel 18 Verkeer - Verblijfsgebied en gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- artikel 9.1 en 18.1, wegens gebruik en bebouwing dat niet ten dienste van de geldende bestemmingen

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo dient deze aanvraag mede te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken (projectafwijkingbesluit), komt deze aanvraag in aanmerking.

Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing "Hasselt, Prinsenstraat ong. (AHOED)" kan daarom worden geconcludeerd dat er zowel beleidsmatig, ruimtelijk als vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbesluit is bekend gemaakt in huis-aan-huisblad "de Stadskoerier" en de Staatscourant van 24 april 2024 en heeft met ingang van 25 april 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te brengen tegen de voorgenomen vergunningverlening en afwijking van het bestemmingsplan is wel/geen gebruik gemaakt.

Er zijn geen ruimtelijke relevante redenen om de gevraagde afwijking niet te verlenen.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Woonwijken Zwartewaterland, bestemming(en) Artikel 9 Groen, Artikel 18 Verkeer - Verblijfsgebied en gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om een bestemmingsplan wijziging mogelijk te maken

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00007955 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

- Aanvraagformulier
- Berekening – BENG
- Berekening - BENG-Voorlopig_energielabel
- Constructief ontwerp R-1022084-DO-001A_AHOED
- DO-050_-_Situatie
- DO-100 - Begane grond
- DO-102_-_Dak_aanzicht
- DO-200_-_Gevels
- DO-300_-_Doorsnedes
- DO-400_-_Details
- DO-550 – Bouwbesluittoetsing
- KLEUR_MATERIAALSTAAT
- ROB Hasselt, Prinsenstraat ong. (AHOED) (27-11-2023)
- ROB Bijlage 1 Ladderonderbouwing
- ROB Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- ROB Bijlage 3 Stikstofonderzoek
- ROB Bijlage 4 Ecologische voortoets
- ROB Bijlage 5 Quicksan flora & fauna
- ROB Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- ROB Bijlage 7 Watertoetsresultaat
- ROB Hasselt, Prinsenstraat ong. (AHOED) (27-11-2023)
- Voortoets_Stikstof_Hasselt

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: **PM 2024**

Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.

Portefeuille: Ruimte

Voor informatie: Geerten ten Bolscher / Susanne Beldman - Ridderikhoff , telefoonnummer 14038, JOIN-nr.: 658

Bijlage(n):

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen bouw AHOED en aanverwante voorzieningen in Hasselt

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een AHOED (*Apotheek en Huisartsen onder één dak*) en aanverwante voorzieningen op het perceel kadastraal bekend HST00 A 4427, tegenover Prinsenstraat 22 t/m 26, te Hasselt;
2. Te verklaren dat de ontwerp vvgb kan worden gezien als definitieve vvgb, indien wij geen zienswijzen hebben ontvangen.

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een AHOED en aanverwante voorzieningen in Hasselt.

Voorstel

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een AHOED (*Apotheek en Huisartsen onder één dak*) en aanverwante voorzieningen op het perceel kadastraal bekend HST00 A 4427, tegenover Prinsenstraat 22 t/m 26, te Hasselt;
2. Te verklaren dat de ontwerp vvgb kan worden gezien als definitieve vvgb, indien wij geen zienswijzen hebben ontvangen.

Samenvatting

Het voornemen ziet toe op de realisatie van een maatschappelijke voorziening waarbij apothekers en huisartsen onder een dak (AHOED) worden gevestigd. Het voornemen resulteert in een concentratie van maatschappelijke voorzieningen in de vorm van apothekers en huisartsen. Hiertoe zullen bestaande huisartsen die in de huidige situatie een huisartsenpraktijk aan huis of een pand ergens elders hebben, zich concentreren in één gebouw.

Naast de hiervoor genoemde ontwikkelingen, worden tevens parkeerplaatsen gerealiseerd. Het gaat hierbij om enerzijds het compenseren van parkeerplaatsen die met de realisatie van de AHOED-voorziening komen te vervallen, anderzijds dienen de parkeerplaatsen de parkeerbehoefte behorende bij de voorgenomen ontwikkelingen te faciliteren.

Om deze ontwikkeling te realiseren is een omgevingsvergunning nodig. In deze vergunningprocedure ligt ook een rol voor uw raad. Namelijk in het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Aanleiding

Binnen het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) stelt de gemeenteraad de kaders. Dit doet de raad door een bestemmingsplan vast te stellen. Het college kan vervolgens binnen het bestemmingsplan omgevingsvergunningen verlenen.

Het kan ook voorkomen dat het college omgevingsvergunningen wenst te verlenen voor activiteiten in strijd met een bestemmingsplan. In dat geval moet het college wel eerst aan uw raad een vvgb vragen. Uw raad heeft in 2011 een lijst vastgesteld van gevallen waarin het college niet om een vvgb hoeft te vragen. De aanvraag van initiatiefnemer past niet in die lijst. Voor deze aanvraag is een vvgb van uw raad nodig.

Het voornemen ziet toe op de realisatie van een maatschappelijke voorziening waarbij apothekers en huisartsen onder een dak (AHOED) worden gevestigd. Geconstateerd is dat de voorgenomen ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan, waardoor van het bestemmingsplan dient te worden afgeweken. Het voornemen kan middels een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 30 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), mogelijk worden gemaakt. Dit omdat het bestemmingsplan hiervoor geen binnenplanse afwijkingsruimte bevat en ook de kruimelgevallijst ontoereikend is.

Hierom menen wij uw raad te moeten betrekken bij de vergunningverlening door een vvgb te vragen. Een vvgb wordt gevraagd voorafgaand aan de definitieve besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning door college, zodat uw raad een beslissende stem heeft in de vergunningverlening.

Argumenten

1.1 De voorgestelde aanvraag blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling

Wij kunnen alleen medewerking verlenen als sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat is bij deze omgevingsvergunning het geval. Dit wordt gemotiveerd in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Het voornemen AHOED past niet binnen de functieomschrijving van de geldende bestemmingen. Hiervoor ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Als gemeente willen wij de ontwikkeling daarom mogelijk maken middels een omgevingsvergunning conform de uitgebreide procedure.

Deze procedure is gekozen om meerdere redenen. In beginsel wilde de gemeente voor het hele gebied (incl. pumptrackbaan) een bestemmingsplan. Toen bleek dat voor de AHOED meer onderzoek nodig was, als voor de pumptrack noodzakelijk was, is er vanuit tijdstechisch aspect besloten om de AHOED en de pumptrackbaan los te koppelen. Zodoende kon de pumptrack reeds vergund worden middels een 'normale' vergunning, en de AHOED (en aansluitend terrein) kan middels de uitgebreide procedure. Dat is toen gedaan. Zodoende is de pumptrackbaan vergund en inmiddels reeds gerealiseerd en ligt de AHOED nu ter besluitvorming voor.

Ook is deze procedure gekozen omdat gezien de recent inwerking getreden Omgevingswet (per 1 januari jl.), een bestemmingsplanprocedure onder het oude regime (Wro) niet meer mogelijk is/was. Een omgevingsvergunning conform de uitgebreide procedure is echter een goed alternatief, en deze is voor 31 december 2023 reeds aangevraagd zodat deze onder het 'oude regime' behandeld kan worden.

Het te realiseren gebouw krijgt een oppervlak van circa 1.000 m², waarbij bijna 700 m² in gebruik wordt genomen ten behoeve van ruimtes voor huisartspraktijken en de overige ruimte wordt gebruikt ten behoeve van een apotheek. In totaal biedt het te realiseren gebouw ruimte voor 12 behandelkamers. Het te realiseren gebouw krijgt één bouwlaag. In beginsel wordt de bebouwing plat

afgedekt. Echter door een architectonische verbijzondering, krijgt het gebouw gevels die in hoogte variëren.

Ten westen van de AHOED-voorziening wordt een parkeerterrein met 32 parkeerplaatsen aangelegd. Ten behoeve van het parkeerterrein is reeds het ter plaatse aanwezige skatepark gesloopt en is hiervoor een pumptrackbaan gerealiseerd (recent gereedgekomen).

Het initiatief bevat eveneens een eenvoudige maar passende landschappelijke groene inpassing. Deze borduurt voort op structurelementen uit de omgeving en aanwezige groenstructuren. Er wordt ingezet op versterken van de bestaande groenstructuur.

2.1. Met het vragen van een vvgb wordt de uitgebreide weg bewandeld. Dit heeft ook consequenties voor de doorlooptijd van deze omgevingsvergunningsaanvraag en het proces. Dit kan echter op deze manier ook sneller.

Formeel moet uw raad na de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ook een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven. Uw raad kan daar vanaf zien. Het ligt voor de hand om hiervan af te zien wanneer wij geen zienswijzen ontvangen. Er is dan immers geen sprake van nieuwe of andere informatie. De beoordeling van de aanvraag valt dan niet anders uit.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ligt vanaf aansluitend aan uw besluit na publicatie 6 weken ter inzage. Gedurende deze terinzagelegging kunnen belanghebbende de gelegenheid zienswijzen indienen. Na afloop van de terinzagelegging kan ons college normaliter een definitief besluit nemen over de aanvraag. Bij deze aanvraag kan dat pas wanneer een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door uw raad.

Het concept van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ligt in dit geval straks gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage. Wij doen dit vanuit de gedachte dat een zienswijze op de omgevingsvergunning in principe ook een zienswijze op de verklaring van geen bedenkingen is. Geeft een zienswijze aanleiding tot aanpassing van het plan dan leidt dit mogelijk ook tot een inhoudelijke wijziging van de verklaring van geen bedenkingen. In dat geval komen wij in een afzonderlijk besluit bij u terug.

Wanneer uw raad geen aanleiding ziet de inhoud van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen aan te passen ontbreekt de noodzaak om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen nogmaals ter inzage te leggen. Voorgesteld wordt om indien geen zienswijzen zijn ingediend de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen mede te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Kanttekeningen

2.1 Bezwaar en beroep is nog mogelijk.

Het onder punt 2.1 geschetste proces is gericht op een pragmatische behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Stappen zijn, waar mogelijk, gecombineerd. Belanghebbenden kunnen dan kennis nemen van de voorgenomen besluiten en krijgen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken.

Het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning staat echter nog 6 weken open voor bezwaar en beroep. Mocht hier gebruik van gemaakt worden kan het voorkomen dat toch opnieuw een besluit aan uw raad moet worden voorgelegd.

Vooralsnog is dit scenario niet aannemelijk omdat er inloopavonden geweest zijn in 2022/2023, waarin het voornemen aan de buurt is uitgelegd en gepresenteerd. Tot op heden zijn er geen (informele) zienswijzen ontvangen of andersoortige afkeurende reacties. Suggesties van de omwonenden, inzake parkeren of verkeersafwikkeling, zoals ontvangen op de inloopavond of kort daarna zijn verwerkt in de plannen.

Ook is de concept-ruimtelijke onderbouwing in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta, de Brandweer en de Veiligheidsregio. Zij geven aan in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling(en).

Middeleninzet

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De omgevingsvergunningsaanvraag en de bijhorende stukken is door de AHOED (en diens architect) op eigen initiatief vervaardigd. Kosten komen ten laste van de grex.

Communicatie en participatie

Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen wordt op de gebruikelijke manier kenbaar gemaakt via het elektronisch Gemeentebblad en plaatselijke weekblad De Stadkoerier.

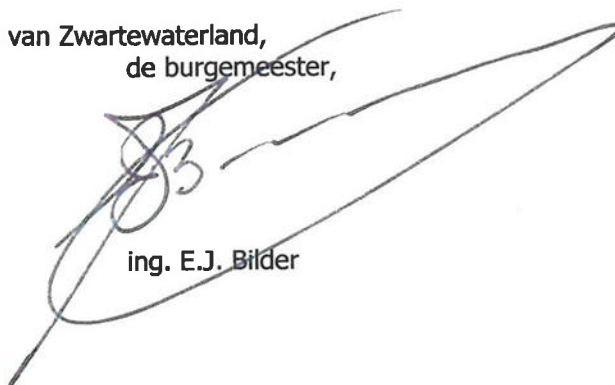
Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris,



S. van der Zwaag

de burgemeester,



ing. E.J. Bilder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende,

dat initiatiefnemer ontwikkelruimte heeft voor de bouw van een AHOED en aanverwante voorzieningen op het perceel kadastraal bekend *HST00 A 4427, tegenover Prinsenstraat 22 t/m 26, te Hasselt*

met de voorgenomen ontwikkeling een maatschappelijke voorziening voor de kern Hasselt wordt beoogd

dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 26 februari 2024;

Gezien de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een AHOED

Gelet op het bepaalde in artikel 6.5 eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor), in relatie tot artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo;

Besluit:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van een AHOED (*Apotheek en Huisartsen onder één dak*) en aanverwante voorzieningen op het perceel kadastraal bekend HST00 A 4427, tegenover Prinsenstraat 22 t/m 26, te Hasselt;
2. Te verklaren dat de ontwerp vvgb kan worden gezien als definitieve vvgb, indien wij geen zienswijzen hebben ontvangen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van ~~PM 2024~~ *18 april 2024*

de griffier,

Ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,

Ing. E.J. Bilder