

ontwerp PROJECTBESLUIT

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heemstede

beschikkende op de aanvraag van : mevrouw B.N. Laan en mevrouw S. Ngo Tjeck,
ten behoeve van de maatschap Verloskundigenpraktijk
Het Ooievaarsnest
wonende / gevestigd : Beatrixplantsoen 1A
te : Zandvoort
die is gedagtekend op : 28 juli 2010
en is ontvangen op : 30 juli 2010
om op het percelen : Gemeente Heemstede, sectie A nummer 8750-A-1
(grondperceel 4774)
en plaatselijk bekend : Raadhuisstraat 24
realisatie : wijziging van de bestemming van "Woondoeleinden" naar
"Centrumdoeleinden" en verlening van ontheffing voor de
daarbij behorende verplichting om parkeerplaatsen op
eigen terrein aan te leggen

en het volgende overwegende

mevrouw B.N. Laan en mevrouw S. Ngo Tjeck, hierna tezamen te noemen: de initiatiefnemer, hebben een aanvraag projectbesluit, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, ingediend om over te kunnen gaan tot vestiging van een verloskundigenpraktijk met echoscopie in het pand Raadhuisstraat 24.

Het pand valt op dit moment nog in het bestemmingsplan Centrum en heeft de bestemming Woondoeleinden. Initiatiefnemer heeft verzocht de bestemming van het pand te wijzigen in Centrumdoeleinden. Bij deze bestemmingswijziging kan tevens niet worden voldaan aan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen verplichting om de volgens de parkeernormen aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Ten behoeve van de aanvraag projectbesluit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing is achter dit besluit gevoegd en maakt hiervan onderdeel uit.

Beschrijving aanvraag

Initiatiefnemer is voornemens om over te gaan tot vestiging van een verloskundigenpraktijk met echoscopie. Dit past niet in het bestemmingsplan Centrum. Voor dit voornemen wordt dan ook een projectbesluit gevraagd voor de wijziging van de bestemming van het pand Raadhuisstraat 24 van Woondoeleinden in Centrumdoeleinden.

Juridisch kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing.

Het eventueel verlenen van een ontheffing ex artikel 3.23, lid 1 Wro is niet mogelijk omdat de planwijziging niet valt te scharen onder de wijzigingen als genoemd in artikel 4.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond hiervan dient een besluit om ontheffing van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (projectbesluit) te worden genomen.

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit ligt bij de raad. Hij kan deze bevoegdheid delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. In het voorliggende geval heeft de raad in zijn vergadering van 30 september 2010 besloten de bevoegdheid aan burgemeester en wethouders te delegeren.

Beoordeling aanvraag

Ten behoeve van de vrijstelling is bekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwning.

Daarbij is het volgende overwogen.

Strijdigheid met bestemmingsplan

De strijdigheid met het bestemmingsplan "Centrum" betreft de vestiging van een verloskundigenpraktijk met echoscopie in het pand Raadhuisstraat 24. Het pand valt op dit moment nog in het bestemmingsplan Centrum en heeft de bestemming Woondoeleinden. Initiatiefnemer heeft verzocht de bestemming van het pand te wijzigen in Centrumdoeleinden. Bij deze bestemmingswijziging kan tevens niet worden voldaan aan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen verplichting om de volgens de parkeernormen aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Ruimtelijke onderbouwning

Een projectbesluit kan slechts worden verleend als deze is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwning. Onder een goede ruimtelijke onderbouwning wordt bij voorkeur een gemeentelijke of intergemeentelijke structuurvisie verstaan. Als die er niet is, dan dient in de ruimtelijke onderbouwning in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied. Het betreft een initiatief dat in lijn ligt met de eerder voor het vast te stellen bestemmingsplan Centrum en omgeving bepaalde uitgangspunten opgenomen in de "Startnotitie herinrichting Binnenweg en bestemmingsplan Centrum en omgeving" en de "Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten bestemmingsplan Centrum en omgeving". Daarbij is onder andere bepaald dat voor kleinere plannen in het centrumgebied de eis van het voorzien in de eigen parkeerbehoefte komt te vervallen. De bestemmingswijziging draagt bij aan de versterking van de centrumfunctie van de Raadhuisstraat. Daarnaast verhoogt de vestiging van een verloskundigenpraktijk met echoscopie het voorzieningsniveau van Heemstede.

Het initiatief kent verder geen stedenbouwkundige wijzigingen. Een ruimtelijke onderbouwning is, zoals gezegd, als bijlage bij dit besluit gevoegd. De conclusie van de onderbouwning is dat het plan zorgvuldig in zijn omgeving is ingepast. De bestemmingswijziging stuit niet op zwaarwegende bezwaren op het gebied van beleid en regelgeving en past in het rijks- en provinciaal beleid. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

Resultaten overleg:

Het voornemen tot het voeren van een projectbesluitprocedure is op grond van artikel 1.3.1 bekend gemaakt en het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwning is voor het wettelijk vooroverleg gezonden de provincie Noord-Holland. Het ministerie van VROM heeft geen overleg voor plannen die niet van nationaal belang zijn. De provincie heeft bericht geen opmerkingen te hebben op het ontwerpprojectbesluit en het Rijnland heeft op het plan een positief wateradvies gegeven. De standpunten van het ministerie van het Hoogheemraadschap, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn duidelijk en er zijn geen bezwaren tegen een dergelijk plan.

Ingekomen zienswijzen

PM

Conclusie

De conclusie van de onderbouwing is dat het plan zorgvuldig in zijn omgeving is ingepast en past in het geldende overheidsbeleid.

Er zijn verder vanuit het oogpunt van natuur en milieu, verkeer, privaatrechtelijke bepalingen en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen voor het verlenen van een vrijstelling.

De resultaten van het wettelijk vooroverleg geven geen aanleiding de gevraagde vrijstelling niet te verlenen.

De ingekomen inspraakreacties en de tervisielegging van het ontwerpprojectbesluit PM

Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Besluiten

met toepassing van artikel 3.10, lid 1 Wro, in afwijking van het bestemmingsplan "Centrum" toestemming te verlenen voor de bestemmingswijziging van Woondoeleinden in Centrumdoeleinden en ontheffing te verlenen voor de daarbij behorende verplichting om parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing;

Heemstede,

datum besluit:

datum verzending:

burgemeester en wethouders van Heemstede,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. W. van den Berg

mw. drs. M.J.C. Heeremans

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen.

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende die in de voorfase zienswijzen heeft ingediend dan wel die niet verweten kan worden geen zienswijzen te hebben ingediend, beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Een beroepschrift moet uiterlijk PM worden ingediend.

Een beroepschrift dient te worden ondertekend en in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- naam en adres indiener;
- dagtekening;
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt;
- de gronden van beroep.

Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft te worden overlegd.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omschrijving project

Het pand, Raadhuisstraat 24, maakt deel uit van een kleinschalig wooncomplex dat is gebouwd in de jaren 20. In het complex bevinden zich 3 wooneenheden, 1 op straatniveau en 2 gelegen boven deze wooneenheid. Gezamenlijk maken deze wooneenheden deel uit van een Vereniging van Eigenaars. Het feit dat dit pand deel uit maakt van een Vereniging van Eigenaars brengt met zich mee dat het pand nu aan de buitenzijde een uniform geheel uitstraalt d.m.v. een gelijke kleurstelling in de deuren, kozijnen en dakkapellen. Een wijziging in deze uniformiteit zal afbreuk doen aan het geheel en door ons ook niet worden aangetast. Waar nodig zal alleen worden gezorgd voor extra isolatie middels het aanbrengen van "dubbel glas".

Reclame uitingen aan de gevel van het pand d.m.v. bijvoorbeeld lichtbakken zijn niet aan de orde. Naast het feit dat hier geen ruimte voor is past dit niet in onze bedrijfscultuur. Zichtbaarheid aan de wegzijde zal enkel worden gemaakt via beperkte bestickering op de ramen. De ruimtelijke indeling van het pand is zodanig dat deze precies voldoet aan de eisen die worden gesteld vanuit de beroepsorganisaties voor verloskundigenpraktijken. Dit betekent dat aan de bouwkundige constructie geen aanpassingen zullen worden gedaan.

Vigerend beleid

Het pand, Raadhuisstraat 24, valt in het bestemmingsplan Centrum. Op dit moment rust de bestemming Woondoeleinden op het pand. Het vestigen van onze verloskundigenpraktijk is strijdig met deze bestemming. Wijziging van de bestemming in Centrumdoeleinden maakt vestiging van een verloskundigenpraktijk mogelijk.

Relevant overheidsbeleid

Vanuit het rijk en de provincie is geen beleid bekend dat enige invloed heeft op het wijzigen van de bestemming van het pand aan de Raadhuisstraat 24.

De gemeente Heemstede heeft met betrekking tot de vaststelling van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Centrum en omgeving" in de eerder genoemde startnotitie van 31 mei 2007 uitgangspunten vastgesteld. In deze notitie is voor het pand aan de Raadhuisstraat 24 vastgesteld dat een bestemmingswijziging van Woondoeleinden in Centrumdoeleinden wenselijk is om de centrumfunctie van de Raadhuisstraat te versterken. Het vestigen van onze verloskundigenpraktijk met echoscopie is in lijn met dit uitgangspunt.

Daarnaast streeft de gemeente Heemstede naar een goed voorzieningenniveau voor haar inwoners. Momenteel zijn inwoners van Heemstede op verloskundigenpraktijken uit o.a. Zandvoort en Haarlem aangewezen. Het vestigen van onze verloskundigenpraktijk met echoscopie voorziet in een ontbrekende behoefte en draagt bij aan het door de gemeente gewenste voorzieningenniveau in Heemstede.

Welstand

Voor het centrum van Heemstede is per 1 januari 2010 een nieuw welstandsbeleid vastgesteld. Aan het aanzicht van het pand zullen geen andere wijzigingen worden aangebracht dan het aanbrengen van beperkte bestickering op de ramen. De bestickering zal binnen de richtlijnen voor het reclamebeleid regels blijven. Hierdoor komen geen welstandscriteria in het geding.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Privaatrechtelijke belemmeringen zoals kabels en leidingen alsmede erfdienstbaarheden zijn op het pand niet van toepassing. Het eigendomsbewijs geeft geen beperkingen aan die betrekking hebben op het wijzigen van het bestemmingsplan.

Milieu

Navraag bij de regionale milieudienst heeft uitgewezen dat er geen historische bodembedreigende activiteiten bekend zijn. Ook de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks is niet bekend. Hieruit mag opgemaakt worden dat er geen verontreiniging ter plaatse van het pand aanwezig is.

Uitkomsten Milieudienst IJmond

De milieudienst heeft op 22 juli 2010 haar advies gegeven met betrekking tot de wijziging van de bestemming van het perceel Raadhuisstraat 24 van Woondoeleinden in Centrumdoeleinden in verband met de realisatie van de verloskundigenpraktijk Het Ooievaarsnest. De milieuaspecten die van belang zijn bij deze bestemmingswijziging van de wijziging worden hieronder genoemd.

Luchtkwaliteit

Inleiding

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. In deze notitie zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor een plan aan de Raadhuisstraat 22/24 te Heemstede opgenomen.

Kader luchtkwaliteitseisen

Wet luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 100.000 rriz kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Beoordeling plan

Het plan betreft het wijzigen van een bestemming (woning naar bedrijfsdoeleinden). Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, het project is gezien bovengenoemde criteria niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt langs de Raadhuisstraat ruimschoots kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie

In deze notitie zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor een plan aan de Raadhuisstraat te Heemstede opgenomen. In het plangebied kan ruimschoots worden voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de realisatie van het plan.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals een gezondheidsgebouw, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Net als een woning is een verloskundigenpraktijk een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Het pand wordt alleen belast door wegverkeerslawaai, afkomstig van de Raadhuisstraat en de Postlaan. Beide wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en zijn op grond daarvan gedezoneerd. Het eventueel voeren van een hogere waarden procedure, voor een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, is daarom niet aan de orde.

Omdat het Bouwbesluit eisen stelt aan het maximale geluidniveau binnen geluidgevoelige bestemmingen, moet de geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur-wegen wel worden bepaald. De geluidsbelasting vanwege de Raadhuisstraat bedraagt 63 dB en vanwege de Postlaan 51 dB (beide waarden exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder).

Het binnengeluidniveau van een onderzoeks- en behandelkamer van een verloskundigenpraktijk mag niet meer dan 28 dB bedragen. Indien de onderzoeks- en behandelkamer aan de achterzijde van het pand, met een wand afgescheiden van de ruimte aan de voorzijde wordt gesitueerd, en er wordt geventileerd via de niet-geluidbelaste achtergevel, wordt aan de eis voor het binnengeluidniveau voldaan. Indien de onderzoeks- en behandelkamer aan de voorzijde van het pand wordt gesitueerd, moet de eigenaar een onderzoek naar de geluidwering van de gevel laten uitvoeren. Indien nodig moeten de bouwkundige maatregelen worden aangegeven die aan de gevel getroffen moeten worden om het maximale geluidniveau in de onderzoeks- en behandelkamer niet te overschrijden.

Externe veiligheid

De bestemming van het perceel wordt gewijzigd van woondoeleinden in centrumdoeleinden. Er bevinden zich geen bronnen van externe veiligheid in de omgeving van het pand. De milieudienst voorziet in het kader van externe veiligheid geen belemmering voor het plan.

Ecologie

Inleiding

De gemeente Heemstede wil meewerken aan het wijzigen van een bestemming woondoeleinde in een bestemming centrumdoeleinde voor het perceel Raadhuisstraat 22/24 te Heemstede. Op het plan is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ruimtelijke projecten kunnen niet zonder meer worden gerealiseerd in beschermd natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermd natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (bevoegd gezag) een vergunning volgens artikel 19d van de Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet.

Als negatieve effecten op zwaar beschermde soorten optreden, dient een ontheffing volgens art. 75 van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling plan

Het plan betreft het wijzigen van een bestemming (woning naar bedrijfsdoeleinden). Op basis van beschikbare foto's van het perceel en de situering van het perceel in de bebouwde kom van Heemstede wordt geconcludeerd dat geen beschermde flora en fauna op het perceel te verwachten is.

Advies

Er hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig.

Milieuzonering

Inleiding

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. Het toetsen van dit plan bestaat uit het toetsen van de afstanden van nieuwe milieubelastende activiteiten aan de reeds bestaande milieugevoelige functies (woningen).

Advies

Het plangebied betreft een gebied met functiemenging in het centrum van Heemstede. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op een milieuzonering binnen een gebied waar functiemenging voorkomt en in dit geval ook wordt beoogd. De voorgestane vrijstelling voor categorie 1 en 2 bedrijven (weinig milieubelasting) kan hier worden toegestaan.

Conclusie

De milieudienst voorziet in het kader van milieuzonering geen belemmering voor het plan.

Bodem

Inleiding

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om deze reden moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn. Een bodemonderzoek start met een verkennend onderzoek, dit bestaat uit een historisch onderzoek (conform de NVN 5725) en veldwerk (conform NEN 5740). De resultaten van dit onderzoek worden getoetst aan de Wet bodembescherming. Deze wet stelt dat de kwaliteit van de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik van de locatie/ het gebied. De mate waarin de bodem verontreinigd mag zijn, is hiervan afhankelijk. Als uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt dat er geen belemmering bestaat voor het beoogde gebruik, kan een geschiktheidsverklaring worden afgegeven. Als uit de resultaten blijkt dat er mogelijk wel een belemmering is wordt nader bodemonderzoek geadviseerd. In een nader bodemonderzoek wordt de ernst van de verontreiniging beoordeeld en de saneringsurgentie bepaald. De bouwvergunning wordt afgegeven als de bodem, eventueel na sanerende maatregelen, geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bodemkwaliteitskaart

Medio 2007 komt voor het plangebied een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Hierdoor kan in veel gevallen worden volstaan met alleen historisch onderzoek. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook mag grond met een gelijke kwaliteit vrij worden hergebruikt binnen het gebied van de kaart.

Rol Milieudienst IJmond

De Milieudienst IJmond adviseert een bodemonderzoek uit te laten voeren voorafgaande aan het indienen van de bouwaanvraag. De Milieudienst Umond toetst de resultaten van het bodemonderzoek en geeft vervolgens een geschiktheidsverklaring af, of een advies over de te nemen vervolgstappen. Het bodemonderzoek moet in principe worden uitgevoerd door degene die het project en/of de bouwaanvraag indient. Als de gemeente initiator is van een project of bouwplan kan de gemeente de Milieudienst opdracht geven het onderzoek te laten uitvoeren en begeleiden. De gemeente geeft de milieudienst hiertoe opdracht via een aanvraagformulier. De uitvoer van een verkennend bodemonderzoek duurt gemiddeld 8 weken.

Beschikbare gegevens plangebied

Voor de locatie zijn er bij de Milieudienst Umond geen gegevens beschikbaar over de kwaliteit van de bodem.

Advies bodem

Voor het bedoelde gebied zijn op dit moment geen gegevens uit eerder uitgevoerde onderzoeken bekend. Gezien een functie wijziging in een andere verblijfsvorm acht de Milieudienst een bodemonderzoek niet zinvol echter bij uitbouw kan het noodzakelijk zijn dat er een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN-5740.

Eindconclusie onderzoek milieudienst

De Wet luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de realisatie van het plan. Het pand wordt alleen belast door wegverkeerslawaai, afkomstig van de Raadhuisstraat en de Postlaan. Beide wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en zijn op grond daarvan gedezoneerd. Het voeren van een hogere waardenprocedure voor een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is daarom niet aan de orde. De geluidsbelasting vanwege de Raadhuisstraat bedraagt 63 dB en vanwege de Postlaan 51 dB (beide waarden exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder).

Het binnengeluidniveau van een onderzoeks- en behandelkamer van een verloskundigenpraktijk mag niet meer dan 28 dB bedragen. Indien de onderzoeks- en behandelkamer aan de achterzijde van het pand, met een wand afgescheiden van de ruimte aan de voorzijde wordt gesitueerd, en er wordt geventileerd via de niet-geluidbelaste achtergevel, wordt aan de eis voor het binnengeluidniveau voldaan. Indien de onderzoeks- en behandelkamer aan de voorzijde van het pand wordt gesitueerd, moet de eigenaar een onderzoek naar de geluidwering van de gevel laten uitvoeren. Indien nodig moeten de bouwkundige maatregelen worden aangegeven die aan de gevel getroffen moeten worden om het maximale geluidniveau in de onderzoeks- en behandelkamer niet te overschrijden. De milieudienst voorziet in het kader van externe veiligheid geen belemmering voor het plan. In het kader van de natuurwetgeving behoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig. De milieudienst voorziet in het kader van milieuzonering geen belemmering voor het plan. Gezien een functie wijziging in een andere verblijfsvorm acht de Milieudienst een bodemonderzoek niet zinvol, echter bij uitbouw kan het noodzakelijk zijn dat er een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN-5740.

Natuurwaarden

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 april 2009 de natuurwaardenkaart van Heemstede vastgesteld. Het pand aan de Raadhuisstraat 24 bevindt zich niet in een van de groengebieden van Heemstede. De bestemmingswijziging leidt ook niet tot een verstoring van natuurwaarden. Een nader onderzoek naar natuurwaarden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Water

De oppervlakte van de verharding van het projectgebied blijft onveranderd. Hemelwater zal worden afgevoerd op de bestaande wijze, namelijk via het gemeentelijk rioolstelsel (gemengd stelsel). Het projectgebied bevat geen oppervlaktewater. Het projectbesluit kent dan ook geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding of het waterbeheer. Gezien het feit dat het verharde oppervlak onveranderd blijft, is verder onderzoek niet noodzakelijk. De gemeente is echter wel verplicht advies te vragen aan het hoogheemraadschap van Rijnland. Het advies van het hoogheemraadschap zal worden meegenomen in de verdere besluitvorming van het projectbesluit.

Archeologie

Het pand aan de Raadhuisstraat 24 valt - volgens de nota Archeologiebeleid Heemstede - onder het archeologische regime "plannen groter dan 10.000 m² én dieper dan 40 cm". In de nota wordt dit regime voorgesteld voergebieden die recent verstoord zijn én niet op de strandwal liggen. Tevens zijn er geen archeologische waarden in deze gebieden bekend. Aan het pand van de Raadhuisstraat 24 zullen geen externe verbouwingen plaatsvinden. Een nader archeologisch onderzoek wordt op basis van het bovenstaande niet noodzakelijk geacht.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Binnen onze praktijk gaat alles op afspraak. Er is sprake van een gereguleerde toestroom van cliënten naar onze praktijk. Door de centrale ligging van het pand in de gemeente is de bereikbaarheid zeer goed te noemen.

Aansluitend aan de wens van de gemeente om het centrumgebied veiliger te maken en auto's een stap terug te laten doen zullen wij onze cliënten stimuleren zoveel mogelijk lopend of met de fiets naar onze praktijk te komen. Dit laat onverlet dat zeker in de laatste fase van hun zwangerschap onze cliënten veelal met de auto naar onze praktijk (moeten) komen.

Het pand aan de Raadhuisstraat 24 ligt in de bebouwde kom. Volgens het Wegcategoriseringsplan is de Raadhuisstraat een erftoegangsweg. Hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Raadhuisstraat is met name van betekenis voor de bewoners/bezoekers van de aanliggende woningen en winkels/bedrijven en vervult voornamelijk een verblijfsfunctie en in veel mindere mate een verkeersfunctie.

De bestemmingswijziging van het pand van Woondoeleinden in Centrumdoeleinden past binnen de verblijfsfunctie van de weg, een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Parkeren

Het projectbesluit voldoet niet aan de in Artikel 9 B.Id van de Beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan Centrum opgenomen doelstelling ten aanzien van de functionele ontwikkeling van het winkelgebied. Dit artikel ziet op toepassing van een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per 100 m² WO (verkoopvloeroppervlak) van winkels en 1 parkeerplaats per gestapelde woning. Dit stringente parkeerbeleid is in 2002 verlaten en versoepeld in het 'Ruimtelijk Parkeerbeleid', inhoudende dat uitsluitend de toegenomen parkeerbehoefte door de initiatiefnemer zou moeten worden gerealiseerd. Het projectbesluit betreft de nieuwvestiging van een verloskundigenpraktijk met 3 praktijkruimtes. Dit betekent een netto parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen, die op eigen terrein zouden moeten worden gerealiseerd. Aan deze eis kan binnen het onderhavige project niet worden voldaan omdat het gaat om een bestaand pand zonder mogelijkheid om op eigen terrein of ondergronds te parkeren. Krachtens Artikel 6 van de Algemene bepalingen beschikt het college van Burgemeester en Wethouders niet over een vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van de parkeernorm (de verwachting is dat de praktijkruimtes niet tegelijk worden gebruikt).

Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders op 16 juni 2009 speciaal voor het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" een aantal uitgangspunten vastgesteld waarmee tevens de voorbereiding van het bestemmingsplan is aangekondigd.

Eén van de uitgangspunten betreft het voornemen tot het verlenen van vrijstelling van de inspanningsverplichting tot het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein voor kleinschalige ontwikkelingen in het centrum (Binnenweg en Raadhuisstraat). Het projectbesluit past in de categorie kleinschalige ontwikkelingen, waardoor de inspanningsverplichting kan komen te vervallen.

Economische uitvoerbaarheid

De gehele financiering van de aankoop van het pand is inmiddels geregeld bij de ING Bank. Dit betreft de financiering van het pand. De financiering van de verbouwing zal geheel uit eigen middelen worden gedaan. De aanwezige financiële middelen zijn hiertoe voldoende toereikend.

De gemeente zal met de eigenaar een verhaalsovereenkomst aangaan voor planschadevergoeding.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij aanschaf van het pand is er een verklaring opgesteld waarin de overige leden van de WE hebben aangegeven geen bezwaar te hebben met de vestiging van een verloskundigenpraktijk in het pand aan de Raadhuisstraat 24. Mocht de gemeente overgaan tot nemen van een projectbesluit dan hebben (overige) belanghebbenden de gelegenheid om bij de ter inzagelegging van het ontwerpprojectbesluit hun zienswijze kenbaar te maken.

Het ministerie van VROM heeft aangegeven geen overleg te willen voor plannen die niet van nationaal belang zijn. De resultaten van het overleg met provincie en het Hoogheemraadschap Rijnland zijn meegenomen bij de besluitvorming.