

AFDELING PUBLIEKSZAKEN
WERKEENHEID VERGUNNINGEN



GEMEENTE VELSEN

DUDOKPLEIN 1
1971 EN IJMUIDEN
TEL. : 140255
FAX : 0255-567760
INTERNET: WWW.VELSEN.NL

Vastgoed Parnassia Bavo Groep
T.a.v. de heer M. Klomp
Monsterseweg 83
2553 RJ DEN HAAG

VERZONDEN 05 NOV. 2014

CORRESPONDENTIEADRES
POSTBUS 465
1970 AL IJMUIDEN



Uw kenmerk
OLO 1080017
w13.000496

Ons kenmerk
U14.010823

Voor informatie
M. Welp
Tel. 140255

Bijlagen
diverse

Datum
5 november 2014

Onderwerp: omgevingsvergunning

Geachte heer Klomp,

Op 21 november 2013 hebt u een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het gebruik van kantoordoeleinden naar maatschappelijke doeleinden voor een polikliniek op het perceel Leegwaterweg 1a te Velsen-Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer w13.000496.

De aanvraag om een omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van de Wet ruimtelijke ordening;

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De raad van Velsen heeft op 23 oktober 2014 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht gegeven voor voornoemd project.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij voor voornoemd project:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsen-Noord en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan krachtens het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier
- Tekening G-01 Begane grond, met stempeldatum 21 november 2013
- Tekening G-02 Eerste verdieping, met stempeldatum 21 november 2013
- Tekening G-03 Tweede verdieping, met stempeldatum 21 november 2013
- Tekening G-04 Derde verdieping, met stempeldatum 21 november 2013
- Tekening G-05 Vierde verdieping, met stempeldatum 21 november 2013
- Overzichtstekening, met stempeldatum 21 november 2013
- VVGB van de raad, met stempeldatum 23-10-2014

Deze documenten worden meegezonden met dit besluit.

VOORWAARDEN

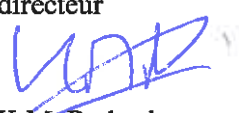
Aan dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden. Wij raden u aan om deze zorgvuldig door te nemen.

- De bij deze omgevingsvergunning in de bijlagen gevoegde uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen moeten in acht worden genomen;
- Ter plaatse mogen geen overnachtingen en geen medicijnverstrekkingen plaatsvinden.

Procedure

Het besluit is voorbereid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld overeenkomstig het bepaalde in §2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van Velsen,
namens dezen,
directeur



K.M. Radstake

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij dat daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, tegen dit besluit binnen een termijn van 6 weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Tevens kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat ook beroep is ingesteld.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Opschortende werking vergunning

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning:

- Overwegingen
- Voorschriften
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

Wij raden u aan om dit besluit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

Het bouwplan voldoet niet aan het bepaalde artikel 8 van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Velsen-Noord, omdat de gronden op de plankaart zijn aangewezen voor kantoren. Het in gebruik nemen van het pand voor Maatschappelijke doeleinden is hiermee in strijd. Krachtens het bepaalde in artikel 2.1 juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo bestaat de mogelijkheid af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsen-Noord.

De Parnassia Groep, die zich bezig houdt met gespecialiseerde GGZ en verslavingszorg, heeft begin 2013 een kantoorpand betrokken aan de Leeghwaterweg 1a in Velsen-Noord. Zij gebruiken dit pand als kantoor en voor kortdurende zorg, leefstijltraining en groepsgesprekken met cliënten (zowel individueel als groepsgewijs dus). Er wordt niet overnacht. Ook worden er recepten uitgeschreven, maar geen medicatie (zoals methadon) verstrekt. De aanvraag betreft een legalisatieverzoek naar aanleiding van een ingezet handhavingstraject.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, vervaardigd door initiatiefnemer.

Argumenten vóór wijziging gebruik

Vanuit de inpassing van een goede ruimtelijke ordening zijn er de volgende positieve argumenten om medewerking te verlenen:

- het project is niet strijdig met rijks- of provinciaal ruimtelijk beleid;
- de infrastructuur is geschikt en het project voldoet aan de parkeernorm;
- het project is getoetst aan milieutechnische aspecten, zoals geluidhinder, externe veiligheid en milieuzonering.

In overweging genomen dat er geen sprake is van verpleging met overnachtingsmogelijkheden, de gebruikers in het kader van de externe veiligheid zelfredzaam zijn, zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

Toch wordt bij de afweging van de betrokken belangen niet alleen de bovenstaande argumenten meegewogen. Meegewogen wordt ook:

- het pand staat niet direct in een woonomgeving;
- de activiteiten zijn in het belang van burgers (uit Velsen) met verslavingsproblematiek.
- er vinden geen medische handelingen plaats en er worden geen medicijnen (o.a. methadon) verstrekt.

Argumenten tegen wijziging gebruik

- de gebruiksfuncties kantoor- en maatschappelijke doeleinden gaan niet goed samen. Het geeft andere bezoekers dan normaal is in een kantoorgebouw en/of een omgeving voor kantoorruimten;
- deze zichtlocatie reserveren we graag voor een hoogwaardige uitstraling;
- in Velsen-Noord zijn er ook leegstaande panden met de bestemming voor maatschappelijke functies (deze zijn echter niet per definitie geschikt).

Ondanks de argumenten die tegen de wijziging van het gebruik ingebracht kunnen worden, kan gelet op het bovenstaande, de argumenten die voor de wijziging zijn in gebracht overwegend worden geacht. Wij verlenen medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan voor voornoemd project. Met het oog op het specifieke gebruik waarvoor medewerking wordt verleend, wordt de omgevingsvergunning verleend met de voorwaarde dat er ter plaatse geen overnachtingen en geen medicijnverstrekkingen plaatsvinden.

NADERE AANWIJZINGEN

- Wij kunnen de omgevingsvergunning wijzigen en intrekken in de gevallen genoemd in paragraaf 2.6 Wabo.

INFORMATIE

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5 titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag leges verschuldigd. Voor de betaling van de leges ontvangt u een aanslag van de afdeling Belasting en Invordering. Bij de aanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Jutter/Hofgeest.

BIJLAGEN

Ter nadere informatie zijn de volgende brochures in te zien op de website van gemeente Velsen (www.velsen.nl)

Brochure een omgevingsvergunning ontvangen

Brochure rechtsmiddelen



Raadsbesluit

Datum raadsvergadering 23 oktober 2014
Datum carrousel -
Raadsbesluitnummer R14.065
Registratienummer Rs14.00574

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor het project Leeghwaterweg 1a te Velsen-Noord

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer R14.065 van 2014.

Besluit

Voor het wijzigen van het gebruik van het pand aan de Leeghwaterweg 1a te Velsen-Noord voor kantoordoeleinden naar maatschappelijke doeleinden voor een polikliniek:

- een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan
Bedrijventerrein Velsen-Noord krachtens het bepaalde in artikel 2.1 juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 oktober 2014

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

A. Overbeek

De voorzitter,

F.M. Weerwind

Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen voor het project Leeghwaterweg 1a te Velsen-Noord



Datum raadsvergadering	23 oktober 2014	Portefeuillehouder	R. Vennik
Registratienummer	Rs14.00574	Ambtenaar	L. Handels
Datum carrousel	-	Telefoon	0255 567567
Raadsbesluit nr.	R14.065	E-mailadres	lhandels@Velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Voor het wijzigen van het gebruik van het pand aan de Leeghwaterweg 1a te Velsen-Noord van kantoordoeleinden naar maatschappelijke doeleinden voor een polikliniek:

- een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsen-Noord.

Samenvatting

Door een polikliniek voor geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg aan de Leeghwaterweg 1a te Velsen-Noord is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik van kantoordoeleinden naar maatschappelijke doeleinden. Voordat een vergunning kan worden verleend dient de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen ingediend. Het college stelt de raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aanleiding

De Parnassia Groep, die zich bezig houdt met gespecialiseerde GGZ en verslavingszorg, heeft een kantoorpand betrokken aan de Leeghwaterweg 1a in Velsen-Noord. Zij gebruiken dit pand als kantoor voor kortdurende zorg aan individuele cliënten, leefstijltraining en groepsgesprekken. Er wordt niet overnacht. Ook worden er recepten uitgeschreven, maar geen medicatie (zoals methadon) verstrekt. De aanvraag betreft een legalisatieverzoek naar aanleiding van een ingezet handhavingstraject.

Het gebruik van het pand door de Parnassia Groep is strijdig met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsen-Noord. De kortdurende zorg, leefstijltraining en groepsgesprekken met cliënten vallen onder de bestemming 'maatschappelijk' en niet onder de bestemming 'kantoor' die op dit perceel ligt.

Afwijken van het bestemmingsplan

Voor een afwijking van het bestemmingsplan voor een wijziging van het gebruik van een bouwwerk binnen de bebouwde kom tot 1.500 m² is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Het gebruiksoppervlakte voor maatschappelijke doeleinden bedraagt in dit geval 2.281 m². Als gevolg hiervan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Er kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet het besluit voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing, zoals die nu door initiatiefnemer is ingediend.

De raad dient voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.



Eerder verstrekte omgevingsvergunning Leeghwaterweg 1b

Voor het naastgelegen perceel Leeghwaterweg 1b te Velsen-noord is op 10 maart 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van het pand voor kantoordoeleinden naar maatschappelijke doeleinden voor een polikliniek. Aan het verlenen van medewerking lagen dezelfde argumenten ten grondslag. In dit geval was de reguliere voorbereidingsprocedure op grond van de Wabo van toepassing, omdat het gebruiksoppervlakte minder dan 1.500 m² bedroeg.

Programma

Het valt onder programma 9.

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. art. 2.27)

Besluit omgevingsrecht (o.a. art. 6.5)

Algemene wet bestuursrecht

Notitie: "Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)"

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Velsen-Noord

Collegebesluit van 27 mei 2014, B14.0189

Beoogd doel en effect van het besluit

Het verlenen van medewerking voor het wijzigen van het gebruik voor kantoordoeleinden naar maatschappelijke doeleinden, polikliniek. Hierdoor is ter plaatse gespecialiseerde GGZ en verslavingszorg mogelijk.

Directe maatschappelijke consequenties

Het gebruik van een bestaand kantoorpand wordt gewijzigd naar maatschappelijke doeleinden voor een polikliniek. Hierdoor is ter plaatse gespecialiseerde GGZ en verslavingszorg mogelijk.

Argumenten

Argumenten voor wijziging gebruik

Vanuit de inpassing van een goede ruimtelijke ordening zijn er de volgende positieve argumenten om medewerking te verlenen:

- het project is niet strijdig met rijks- of provinciaal ruimtelijk beleid;
- de infrastructuur is geschikt en het project voldoet aan de parkeernorm;
- het project is getoetst aan milieutechnische aspecten, zoals geluidhinder, externe veiligheid en milieuzonering.

In overweging genomen dat er geen sprake is van verpleging met overnachtingsmogelijkheden, de gebruikers in het kader van de externe veiligheid zelfredzaam zijn, zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

Toch wordt bij de afweging van de betrokken belangen niet alleen de bovenstaande argumenten meegewogen. Meegewogen wordt ook:

- het pand staat niet direct in een woonomgeving;
- de activiteiten zijn in het belang van burgers (uit Velsen) met verslavingsproblematiek.

- er vinden geen medische handelingen plaats en er worden geen medicijnen (o.a. methadon) verstrekt.

Argumenten tegen wijziging gebruik

- de gebruiksfuncties kantoor- en maatschappelijke doeleinden gaan niet goed samen. Het geeft andere bezoekers dan normaal is in een kantoorgebouw en/of een omgeving voor kantoorruimten;
- deze zichtlocatie reserveren we graag voor een hoogwaardige uitstraling;
- in Velsen-Noord zijn er ook leegstaande panden met de bestemming voor maatschappelijke functies (deze zijn echter niet per definitie geschikt);

Precedentwerking

Wanneer aan dit project medewerking wordt verleend zal dit bij gelijkwaardige omstandigheden een precedent scheppen. Gelet op de bijzondere kenmerken van dit project zal precedentwerking minimaal zijn.

Voor het naastgelegen perceel Leeghwaterweg 1b te Velsen-noord is op 10 maart 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van het pand voor kantoordeleinden naar maatschappelijke doeleinden voor een polikliniek. Aan het verlenen van medewerking lagen dezelfde argumenten ten grondslag. In dit geval was de reguliere voorbereidingsprocedure op grond van de Wabo van toepassing, omdat het gebruiksoppervlakte minder dan 1.500 m² bedroeg.

Conclusie

De argumenten tegen elkaar afwegend, worden de argumenten die voor de wijziging zijn ingebracht overwegend geacht. Met het oog op het specifieke gebruik waarvoor medewerking wordt gevraagd, wordt de te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunning verleend met de voorwaarde dat er ter plaatse geen overnachtingen en geen medicijnverstrekkingen plaatsvinden.

Inspiraak, participatie etc.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Alternatieven

Het alternatief is geen medewerking te verlenen. Met de aanvrager is overeengekomen dat - zolang de aanvraag in behandeling is - er niet gehandhaafd wordt. Als besloten wordt de omgevingsvergunning te weigeren zal het handhavingstraject worden voortgezet.

Risico's

Geen. Het verlenen van medewerking aan dit project schept een precedent voor gelijksoortige aanvragen. Gelet op de bijzondere kenmerken van dit project zal precedentwerking minimaal zijn.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer heeft dit plan voor eigen rekening en risico uitgevoerd (betreft namelijk een legalisatieverzoek). Het risico dat dit plan tot een planschadeclaim zal leiden is te verwaarlozen.

Uitvoering van besluit

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt overgegaan tot besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning. Tegen het besluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank en een verzoek om een voorlopige voorziening. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal t.z.t. bij een



herziening van het bestemmingsplan het perceel overeenkomstig het vergunde gebruik worden bestemd.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- aanvraag omgevingsvergunning(W13.000496)
- ruimtelijke onderbouwing

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

Niet van toepassing

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

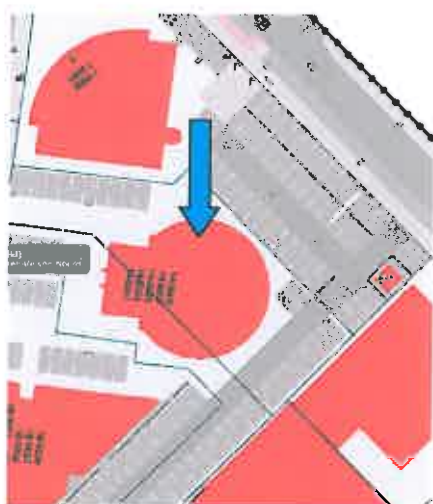


Foto: afbeelding Leeghwaterweg 1a



Foto: afbeelding Leeghwaterweg 1a

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

F.A.M. Beijk

F.M. Weerwind

