

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	6774371
Aanvraagnaam	Tijdelijke afwijking bestemmingplan
Uw referentiecode	1e Mienlaan 17
Ingediend op	28-02-2022
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	!e Mienlaan 17 Katwijk
Opmerking	ik heb bij de werkzaamheden geen titel tijdelijke bestemmingswijziging gevonden.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	geen
Bijlagen n.v.t. of al bekend	geen

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Katwijk
Bezoekadres:	Koningin Julianalaan 3 2224 EW KATWIJK ZH
Postadres:	Postbus 589 2220 AN KATWIJK ZH
Telefoonnummer:	0714065000
Faxnummer:	0714065065
E-mailadres:	info@katwijk.nl
Website:	www.katwijk.nl
Contactpersoon:	Team vergunningen
Bereikbaar op:	Ma. t/m Vr. 09.00 - 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	2223LG
Huisnummer	17
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	1e Mientlaan
Plaatsnaam	Katwijk
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

bestemmingswijziging

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Bijgebouw

Naam van het bijgebouw of bouwwerk

tijdelijke functie

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

multidisciplinaire praktijk

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

multidisciplinaire praktijk

7 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst	-	-	-
Cel	-	-	-
Gezondheidszorg	-	-	-
Industrie	-	-	-
Kantoor	-	-	-
Logies	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Sport	-	-	-
Winkel	-	-	-
Overige gebruiksfuncties	5	250	250

8 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. niet van toepassing, gebouw blijft ongewijzigd

9 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
telijke_onderbouwing_1e_Mientlaan_17_pdf	Ruimtelijke onderbouwing 1e Mientlaan 17.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	28-02-2022	In behandeling

Omgevingsvergunning

Zaaknummer 2827504

1. Inleiding

Op 28 februari 2022 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruiken van het pand voor een multidisciplinaire praktijk op het perceel 1e Mientlaan 17 in Katwijk bestaande uit het volgende onderdeel:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

2. Procedureel

2.1 Bevoegd gezag

Gelet op de projectomschrijving en op artikel 2.4 van de Wabo zijn wij in dit geval het bevoegde gezag om op de aanvraag te beslissen.

2.2 Ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij bleek dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen. De aanvrager is daarop bij brief van 14 maart 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze zijn op 6 april 2022 ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 23 dagen opgeschort. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk.

2.3 Voorbereidingsprocedure

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

3 Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wij verlenen de omgevingsvergunning overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
2. Bijlagen;

In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage I zijn de op de activiteit betrekking hebbende overwegingen opgenomen. Deze bijlage maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

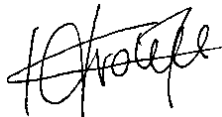
Eigen risico

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat gebruik maken van de omgevingsvergunning voordat deze in rechte onaantastbaar is geworden voor eigen risico komt. Belanghebbenden kunnen immers binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit daartegen bezwaar maken. Vervolgens hebben zij na behandeling van hun bezwaarschrift nog de mogelijkheid om in beroep en daarna nog in hoger beroep te gaan.



Katwijk, 13 mei 2022

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,



Mr Drs C.M.C Vrolijk
Clustermanager VTH

Verweermogelijkheden

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending.

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na de verzenddatum bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk, postbus 589, 2220 AN Katwijk.

Het bezwaarschrift dient te voldoen aan een aantal voorschriften: het dient te worden ondertekend en bevat ten minste de naam en adres van de indiener, een dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar.

Een bezwaarschrift kan ook digitaal worden ingediend. Kijk hiervoor op www.katwijk.nl.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Ingeval van onverwijlde spoed kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het bezwaarschrift.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.

Digitaal indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. De indiener moet wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

BIJLAGE I

Het volgende onderdeel hoort bij en maakt deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 2827504, voor het gebruiken van het pand voor een multidisciplinaire praktijk op het perceel 1e Mientlaan 17 in Katwijk.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit***Toetsingsgronden***

Op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts worden verleend:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
- d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

Bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Tijdelijk gebruik Locatie Valkenburg.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Integraal advies

Dit betreft een integraal advies met betrekking tot het hierboven genoemde plan. Op basis van beleid, wet- en regelgeving en omgevingsaspecten beoordelen wij of we wel of niet meewerken aan het (planologisch) mogelijk maken van het plan. Het plan wordt beoordeeld op basis van de aangevraagde activiteiten en de ontvangen stukken. Indien nodig wordt daarbij het individuele belang afgewogen tegen het algemeen belang.

Wij staan positief ten opzichte van het gebruiken van het pand voor een multidisciplinaire praktijk, onder voorbehoud van het verloop van de verdere procedure. Het plan voldoet voor ruimtelijke ordening, economie, verkeer en stedenbouw.

In de toelichting hieronder leest u hoe wij tot dit advies gekomen zijn.

Aanvraag

De aanvraag betreft het gebruiken van het pand voor een multidisciplinaire praktijk aan de 1^e Mientlaan 17 te Katwijk.



Figuur 1: Beoogde locatie

Vigerende planologische regeling

In het bestemmingsplan “Tijdelijk gebruik Locatie Valkenburg” zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot “Gemengd – 2 – Voorlopig”. Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk vigerend.

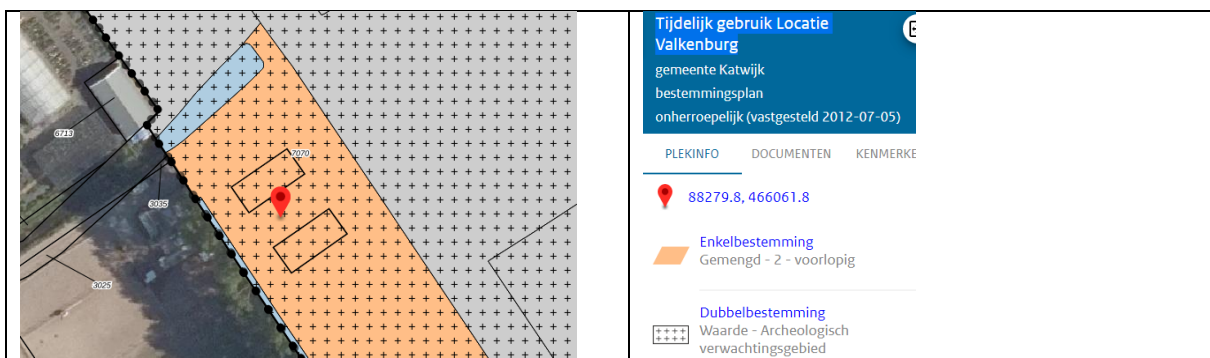
Het gevraagde is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 10.4 is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor:

De voor 'Gemengd - 2 - Voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor tot een maximum van 2.250 m²;
- b. opslag tot een maximum van 8.000 m²;
- c. verenigingsleven tot een maximum van 750 m²;
- d. sport tot een maximum van 5.000 m² ;
- e. kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf;

Het gevraagde is daarmee in strijd.

Om het plan planologisch mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan (een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning).



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan “Tijdelijk gebruik Locatie Valkenburg”

Toelichting

Hieronder lichten wij ons integraal advies toe.

Omgevingsverordening en Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het gevraagde is niet in strijd met de regels die zowel de Verordening als de Visie stelt voor dit gebied.

Omgevingsvisie Katwijk

Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Katwijk.

Deeladviezen diverse beleidsterreinen

Diverse gemeentelijke adviseurs hebben een advies gegeven over het plan. Die adviezen treft u aan in de bijlage van dit integraal advies. Hieronder volgt eerst een opsomming van de conclusies van de adviezen. De beleidsvelden die negatief hebben geadviseerd of die bepaalde voorwaarden aan hun advies hebben gekoppeld worden vervolgens kort nader toegelicht. Voor de overige adviezen wordt verwezen naar de bijlage.

- Economie : Akkoord
- Verkeer : Akkoord
- Stedenbouw : Akkoord

Hieronder volgt een korte toelichting waarom het deeladvies niet akkoord of akkoord onder voorwaarden is.

Economie

Economische agenda 2021-2026

De focus ligt op een mengeling van economische clusters die in Katwijk logisch bij elkaar horen en die door middel van samenwerking aan elkaar verbonden zijn.

En met de Economische Agenda 2021-2026 werken we aan de ontwikkel strategieën “Sterke Kust en Florerend Ondernemen” (Omgevingsvisie 2021) en werken we toe naar een vitaal, duurzaam en innovatief economisch klimaat. Daarbij versterken we de samenwerking met ondernemers binnen Katwijk en de omliggende regio's. Dit doen we met een agenda die concreet is en gericht op uitvoering van projecten samen met en door ondernemers. Een agenda die inzicht geeft in de kansen voor het versterken van regionale samenwerking, waarbij voor ons de inhoud leidend is.

Een sterk vestigingsklimaat staat of valt met het kunnen bieden van ruimte om te ondernemen en aantrekkelijke bedrijventerreinen. Het is onze ambitie om die aantrekkelijke bedrijventerreinen te (blijven) bieden, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin, en een antwoord te bieden voor de innovatieve groei, slim ruimtegebruik, data en digitalisering en de klimaat- en energieopgaven (met circulaire bouw). Katwijk heeft binnen de Randstad nog enige ruimte; we willen die optimaal benutten. Naast nieuwe werklocaties gaat het om transformatie van bestaande locaties.

Bedrijventerreinenstrategie 071 regio

In onze regio willen gemeenten toewerken naar een evenwicht tussen wonen en werken. Bedrijventerreinen en het beschikken over fysieke (groei)ruimte voor bedrijven, kwantitatief en kwalitatief is belangrijk voor de economie. Ruimte voor het lokaal gewortelde bedrijf dat wil groeien, het leerbedrijf dat onze jongeren opleidt tot vakmensen, het bouwbedrijf dat hard nodig is om in de gemeentelijke woningbouwopgave te voorzien, het logistieke depot vanwaar onze pakketjes worden gedistribueerd, en het innovatieve bedrijf dat onze regio als kennisregio op de kaart zet. Die ruimtevraag is divers. Het gaat om ruimte in de nabijheid van de stad (dichtbij de werkregio van het bedrijf), ruimte op monofunctionele bedrijventerreinen (waar het bedrijf geen hinder veroorzaakt voor de woonomgeving) en ruimte op campussen (nabij kennispartners). Daar hoort ook bij dat bedrijven die moeten verplaatsen een andere plek in de regio moeten kunnen vinden.

Eén van de belangrijkste drijvers achter dit vergezicht is de ambitie van gemeenten om een inclusieve

regio te zijn: een regio waar gewoond én gewerkt kan worden. Dat brengt namelijk verschillende voordelen met zich mee. In een inclusieve regio zijn bijvoorbeeld de woon-werkafstanden klein, zodat er in de spits minder auto's de weg op hoeven te gaan en de druk op het spoor verlaagd wordt. Inclusiviteit biedt de randvoorwaarden voor bedrijven die hard nodig zijn om onze regio sterk en dynamisch te houden (leerbedrijven, bouwbedrijven, etc.). Inclusiviteit betekent ook dat er fysieke ruimte is, zodat iedereen naar beste vermogen een bijdrage kan leveren. Bovendien is een inclusieve regio weerbaarder: beter bestand tegen de pieken en dalen van de markt. Bij het streven naar een inclusieve regio past het uitgangspunt dat de gemeenten zoveel mogelijk in de vraag naar bedrijfsruimte willen voorzien. Datzelfde doen gemeenten immers ook op de woningbouwdoossiers.

Conclusie

Economie is akkoord met het herbestemmen naar een maatschappelijke functie. Daarmee komt de opslagfunctie te vervallen.

Verkeer

Parkeren auto's

Het plan voldoet voor het parkeren van auto's.

De parkeerbalans

Voor het plan is voor de parkeernorm gebiedstype 'niet-gereguleerd gebied, buitengebied' uit het parkeernormenbeleid van toepassing. Aangezien er voor dit specifieke gebruik geen parkeernorm beschikbaar is, is uitgegaan van de hoogste parkeernorm, namelijk:

Gezondheidscentrum, 2,6 parkeerplaatsen per behandelkamer

De parkeerbehoefte voor deze aanvraag is 22 parkeerplaatsen (8 behandelkamers), inclusief bezoekers.

De inrichting van het parkeren

Het terrein van de 1e Mientlaan 17 biedt onvoldoende mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. Het terrein ligt tegenover het openbare parkeerterrein van FC Rijnvogels. Vanwege het dubbelgebruik biedt dat parkeerterrein voldoende capaciteit overdag doordeweeks voor deze aanvraag.

Bereikbaarheid

Als onderdeel van de Gebiedsontwikkeling Valkenhorst, wordt uiteindelijk een knip geplaatst op de 1e Mientlaan net voor het kruispunt met de Wassenaarseweg. De specifieke planning voor de knip is nog niet bekend, maar het is mogelijk dat ergens binnen de 5 jaar tijdelijk vergunning verlening plaatsvindt en daardoor de bereikbaarheid van het parkeerterrein beïnvloedt. Uiteraard worden andere routes verkend tegen die tijd.

Parkeren fietsen

Het plan voldoet voor het parkeren van fietsen. Er zijn 14 parkeerplaatsen benodigd, hiervoor is ruimte gereserveerd.

Conclusie

Voor het gebruiken van een pand voor een multidisciplinaire praktijk zijn er vanuit Mobiliteit geen belemmeringen.

Stedenbouw

Ruimtelijk beleid

Het initiatief valt binnen het gebied de Mient Kooltuin, dat onderdeel is van het Gebiedsontwikkeling Valkenhorst. Het vigerende beleid voor dit gebied is opgenomen in de gebiedsvisie Mient Kooltuin

(2020), welke verder wordt uitgewerkt en vertaald zal worden naar een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Stedenbouwkundige aspecten

De Mient Kooltuin is onmisbaar als groene zone tussen de woonlocatie Valkenhorst en het Natura 2000 duingebied, omdat de Mient Kooltuin o.a. een 'stikstof' buffer vormt. Daardoor is duidelijk dat nieuwe functies die zorgen voor een toename van verkeer (toename van stikstof uitstoot) niet of zeer beperkt mogelijk zijn en juist moeten bijdragen aan een versterking van het gebied. Voor de Mient Kooltuin is een gebiedsvisie vastgesteld. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan. Pas na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan/omgevingsplan kan de gemeente concrete bouwplannen formeel toetsen.

In voorliggend plan wordt voorgesteld om een multidisciplinaire praktijk te huisvesten in het bestaande pand. Er worden geen extra (auto)parkeerplaatsen gerealiseerd, het benodigd (auto)parkeren is voorzien op omliggende bestaande parkeerterreinen en fietsparkeren is voorzien in rekken aan de zijkant van het bestaande pand.

Gezien de (tijdelijke) functie en de minimale ruimtelijke impact is het gevraagde vanuit stedenbouwkundig oogpunt onder voorwaarde voorstelbaar. De locatie van het betreffende initiatief ligt conform de gebiedsvisie in de zone 'boskamers'. Deze zone behoeft een groene invulling. Als voorwaarde dient de nieuwe functie in het bestaande gebouw groen te worden ingepast met inheems groen passend bij de binnenduinrand. Dat betekent onder meer dat het betreffende perceel zoveel mogelijk groen zal worden ingepast en tenminste langs de perceelsgrenzen aan de zij- en achterzijde van de bebouwing met inheems groen uit de binnenduinrand wordt beplant.

Conclusie

Gezien bovenstaande gaan we akkoord met het gevraagde, onder voorwaarde dat het initiatief zoals gevraagd zal worden ingepast.

Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

Beheersverordening

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met de ter plaatse geldende beheersverordening gestelde regels.

Exploitatieplan

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met het exploitatieplan.

Regels gesteld door provincie of Rijk

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk.

Vorbereidingsbesluit

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met het ter plaatse geldende voorbereidingsbesluit gestelde regels.

In bijlage II zijn de aan de omgevingsvergunning voor deze activiteit verbonden voorschriften opgenomen.

BIJLAGE II

Voorwaarde stedenbouw:

Gezien de (tijdelijke) functie en de minimale ruimtelijke impact is het gevraagde vanuit stedenbouwkundig oogpunt onder voorwaarde voorstelbaar. De locatie van het betreffende initiatief ligt conform de gebiedsvisie in de zone 'boskamers'. Deze zone heeft een groene invulling. Als voorwaarde dient de nieuwe functie in het bestaande gebouw groen te worden ingepast met inheems groen passend bij de binnenduinrand. Dat betekent onder meer dat het betreffende perceel zoveel mogelijk groen zal worden ingepast en tenminste langs de perceelsgrenzen aan de zij- en achterzijde van de bebouwing met inheems groen uit de binnenduinrand wordt beplant.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Katwijk

d.d. 13-05-2022

no. 2827504

Mij bekend, hoofd cluster
vergunningen, toezicht &
handhaving

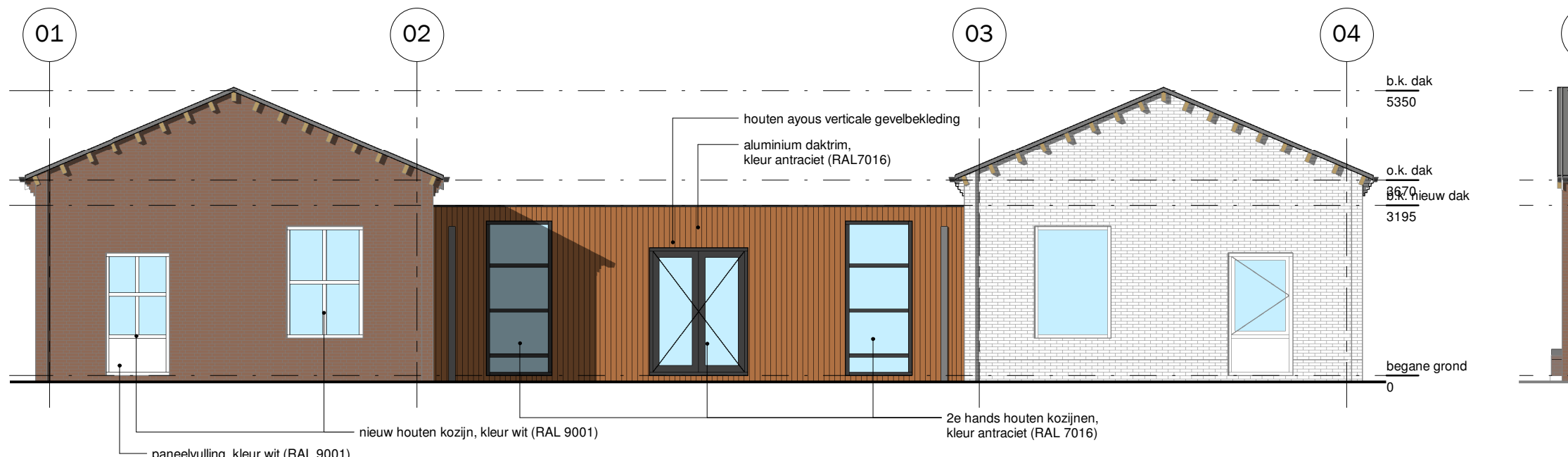
parkeerplaats

parkeerplaats

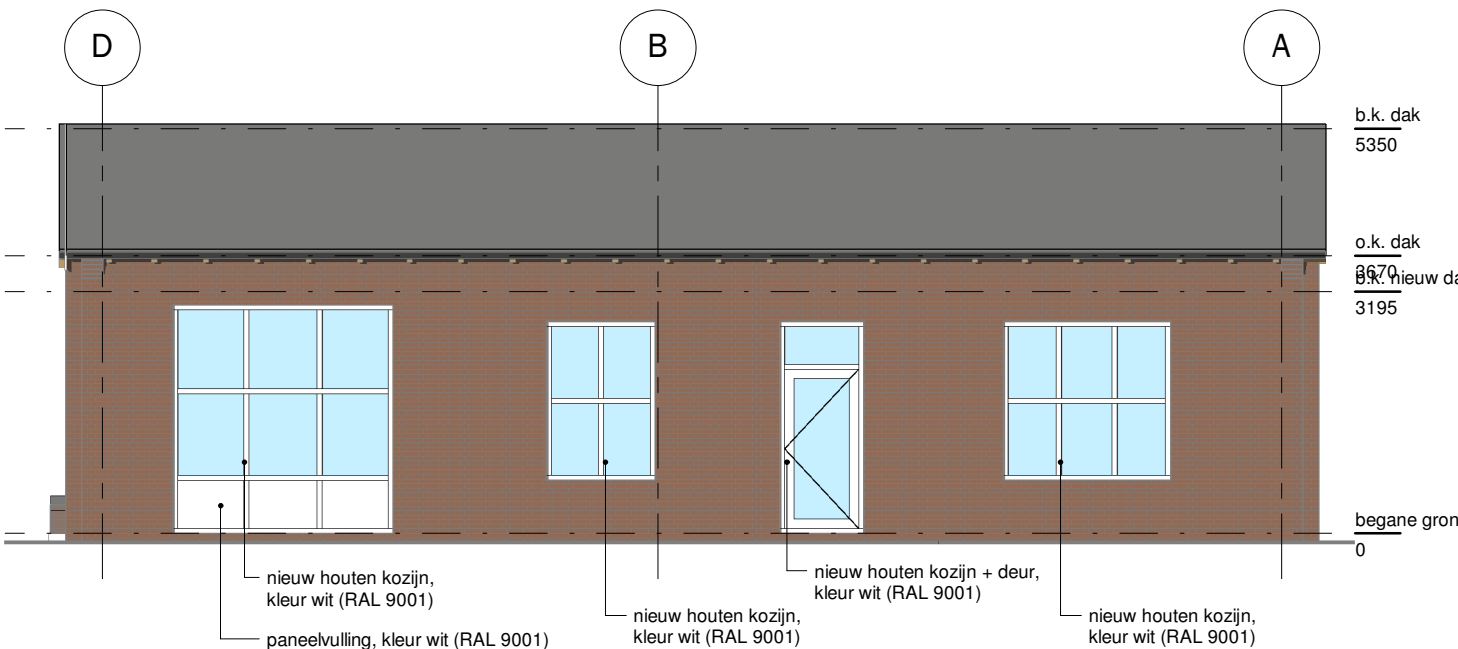
1^e Mientlaan 17

Fietsen nietje/ rek 7 per zijde

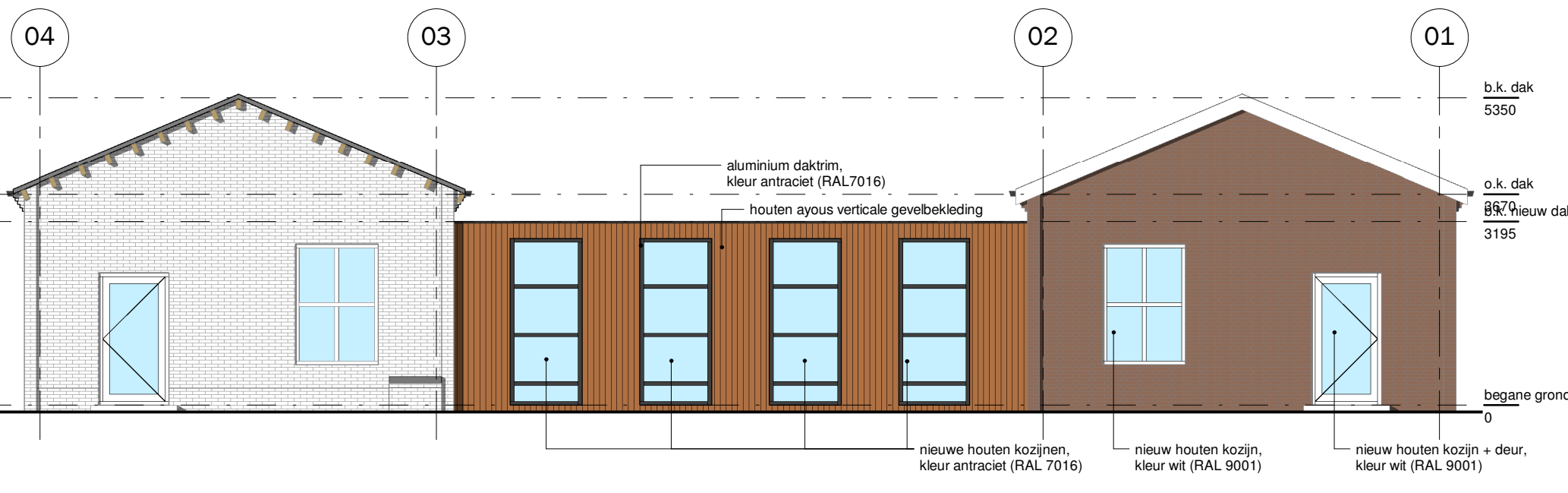




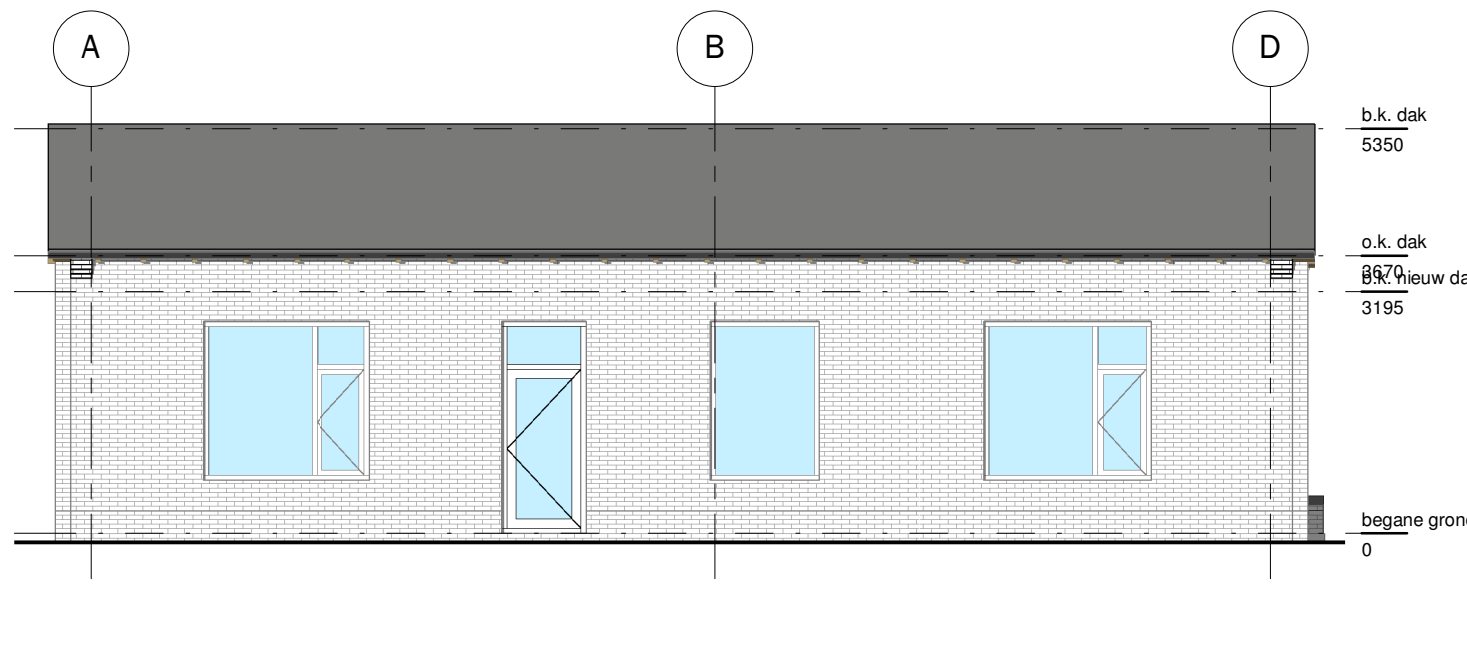
Voorgevel - nieuw



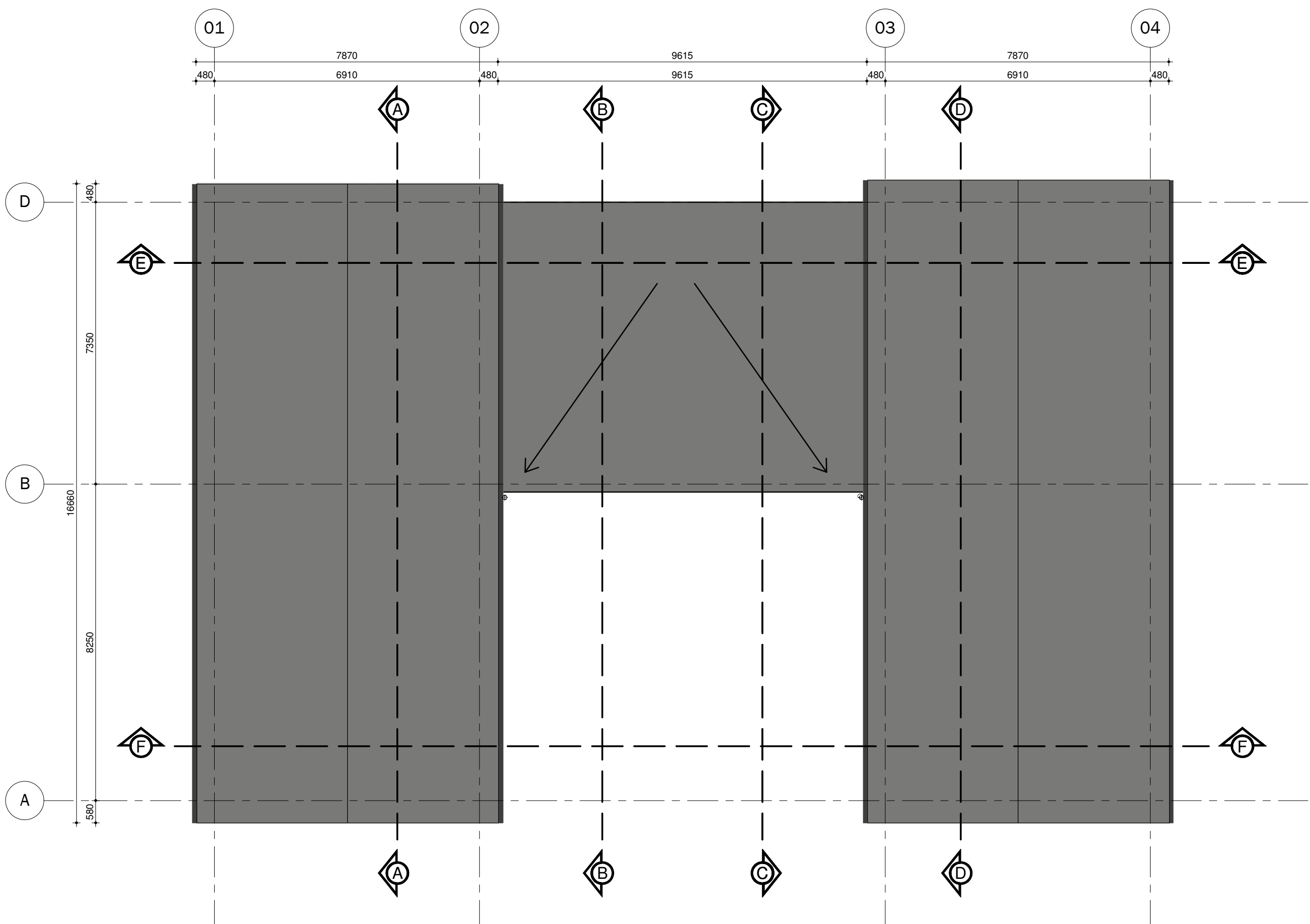
Zijgevel links - nieuw



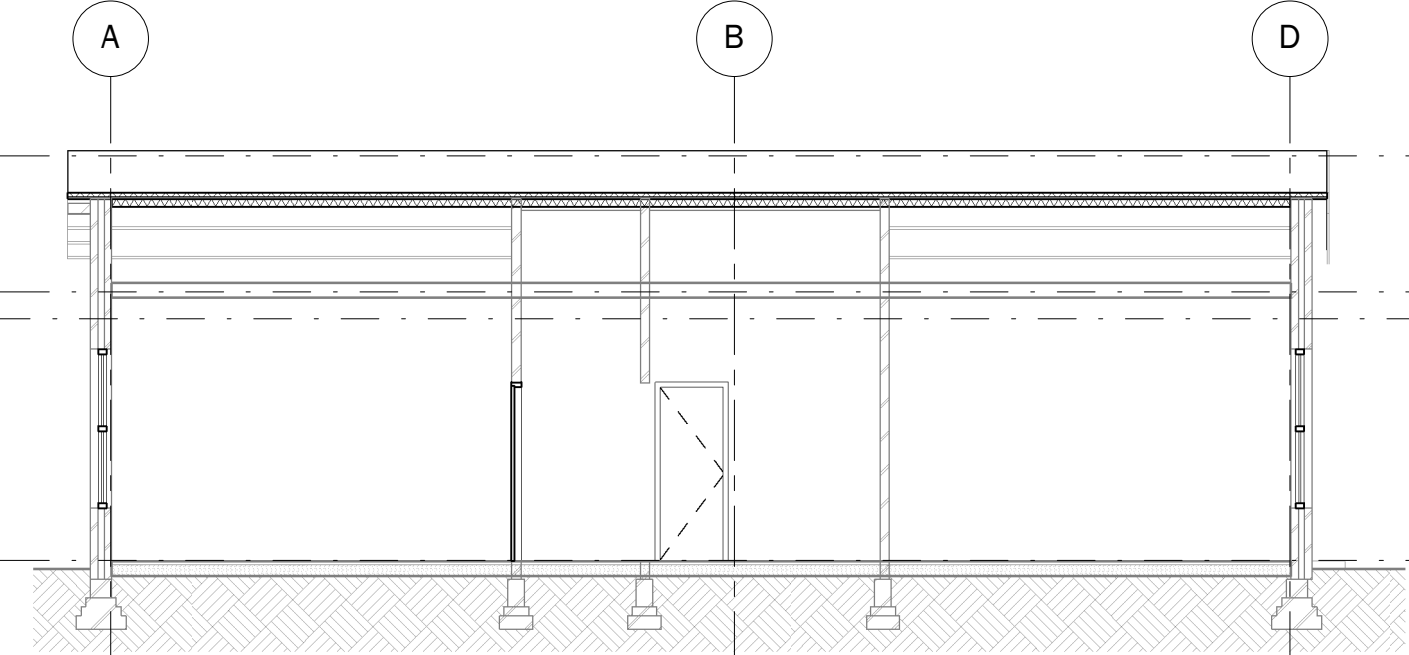
Achtergevel - nieuw



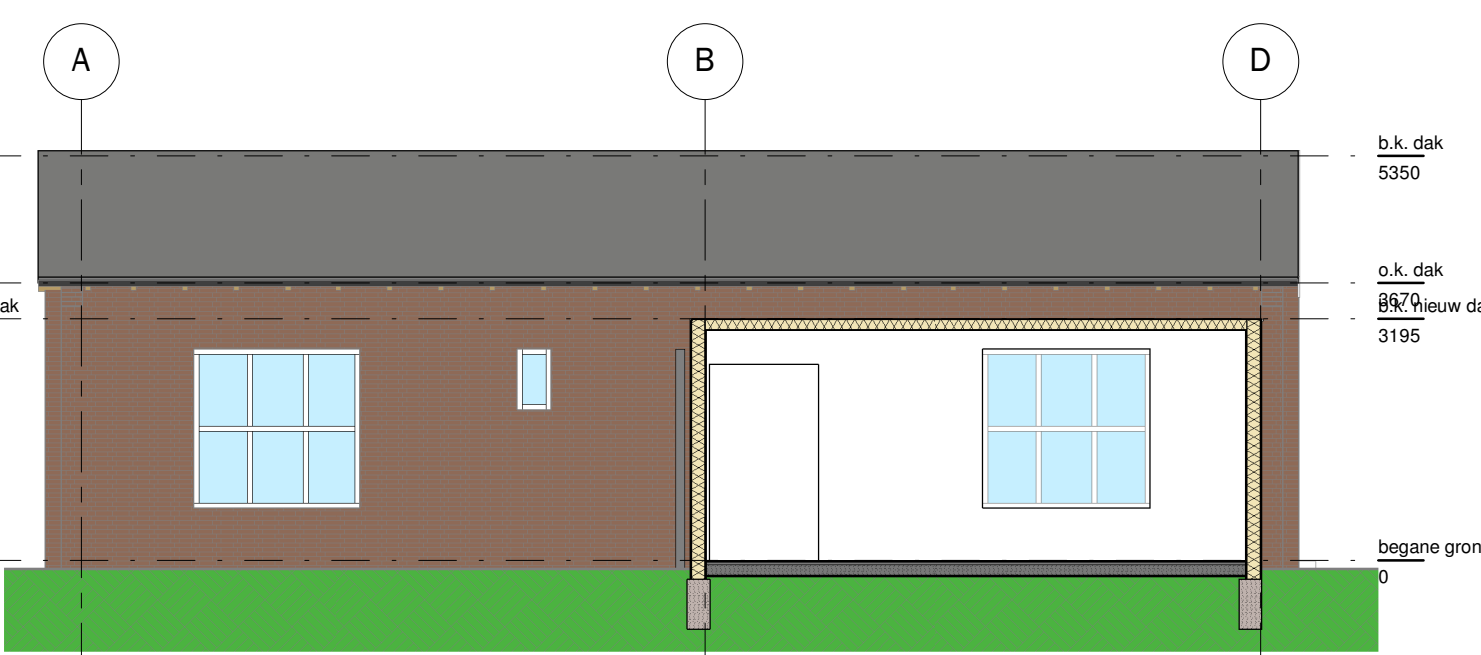
Zijgevel rechts - nieuw



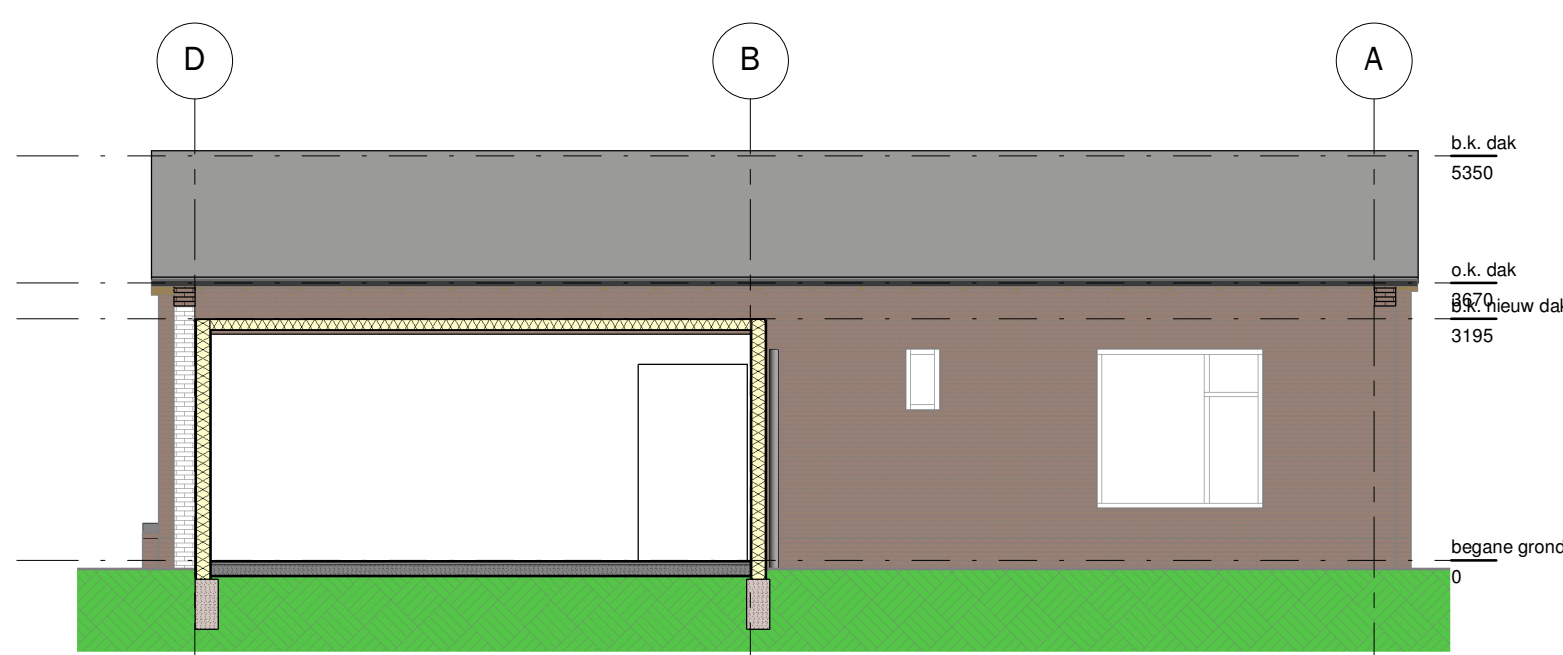
Dakaanzicht - nieuw



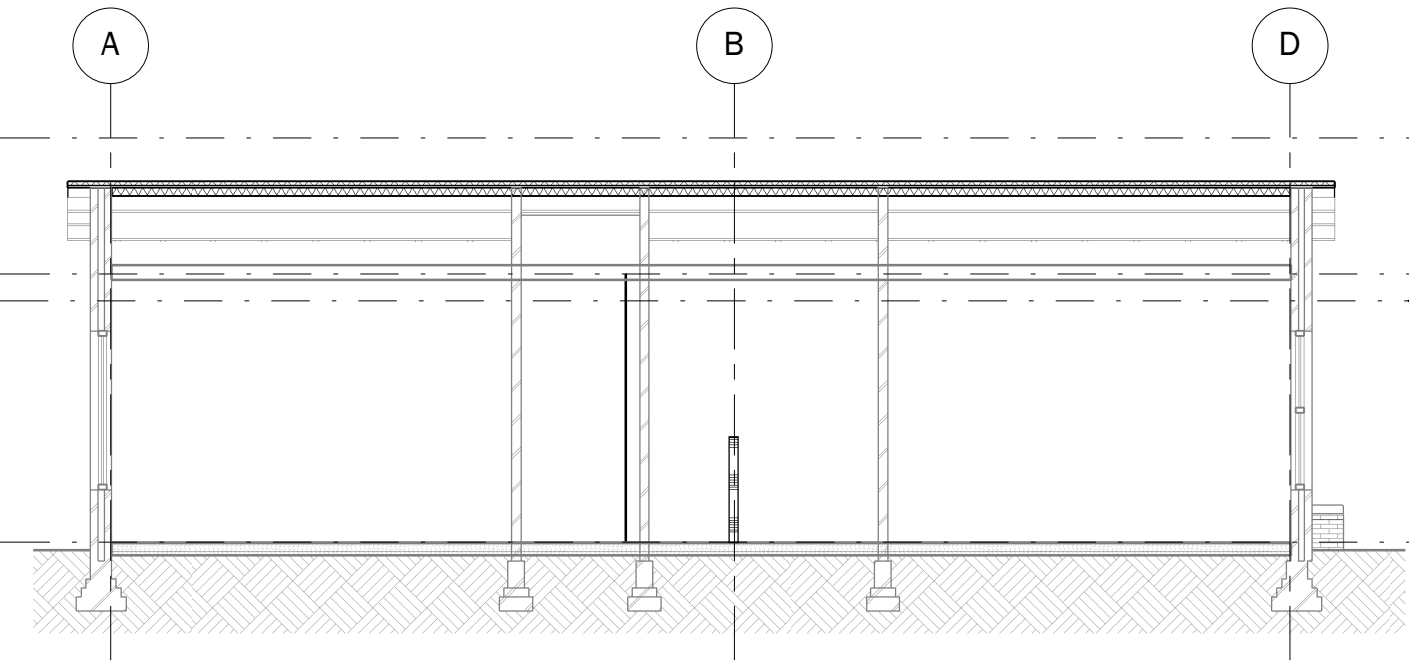
Doorsnede A-A - nieuw



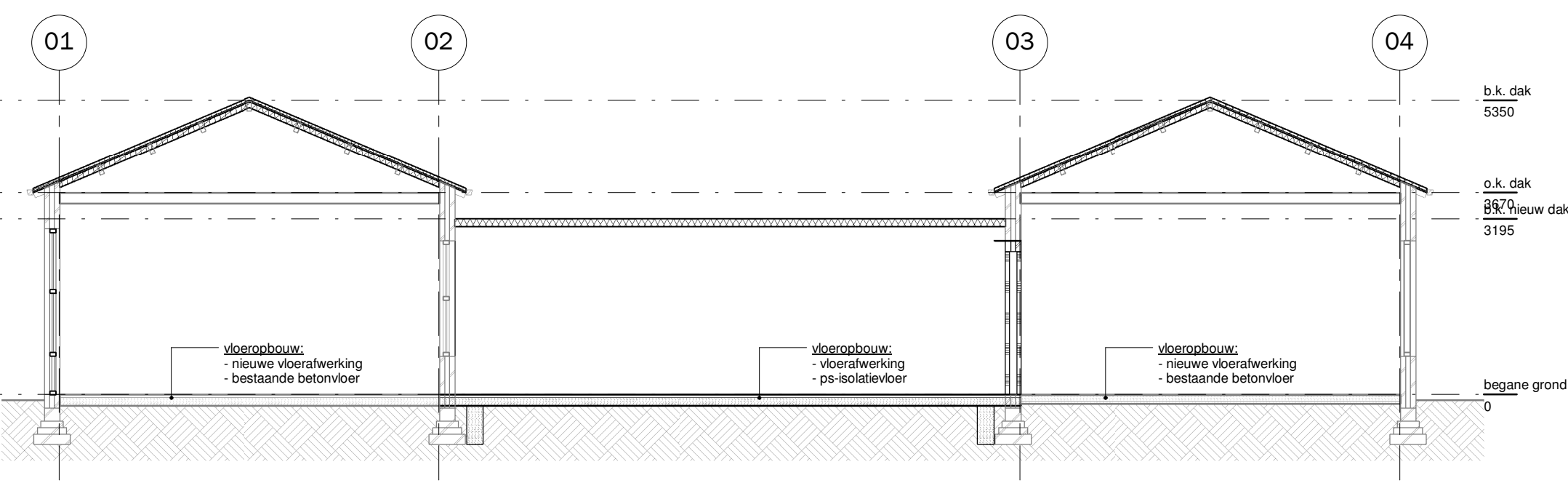
Doorsnede B-B - nieuw



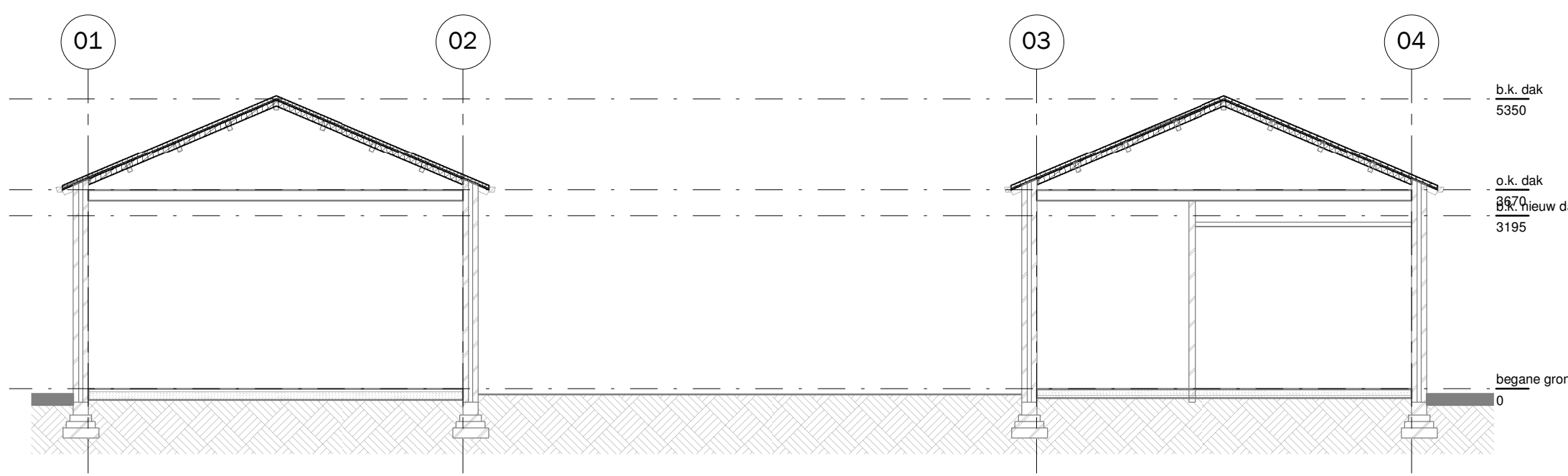
Doorsnede C-C - nieuw



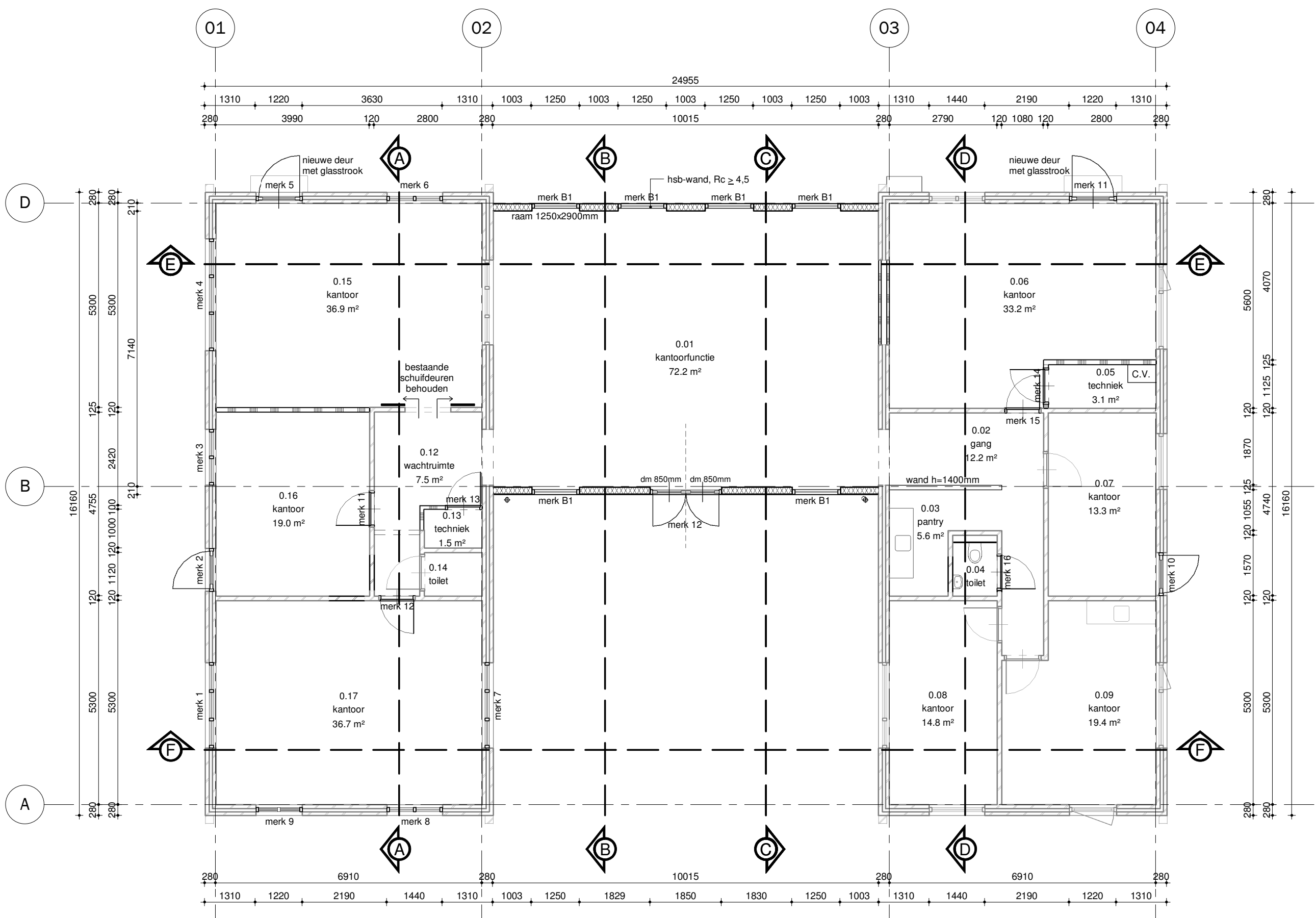
Doorsnede D-D - nieuw



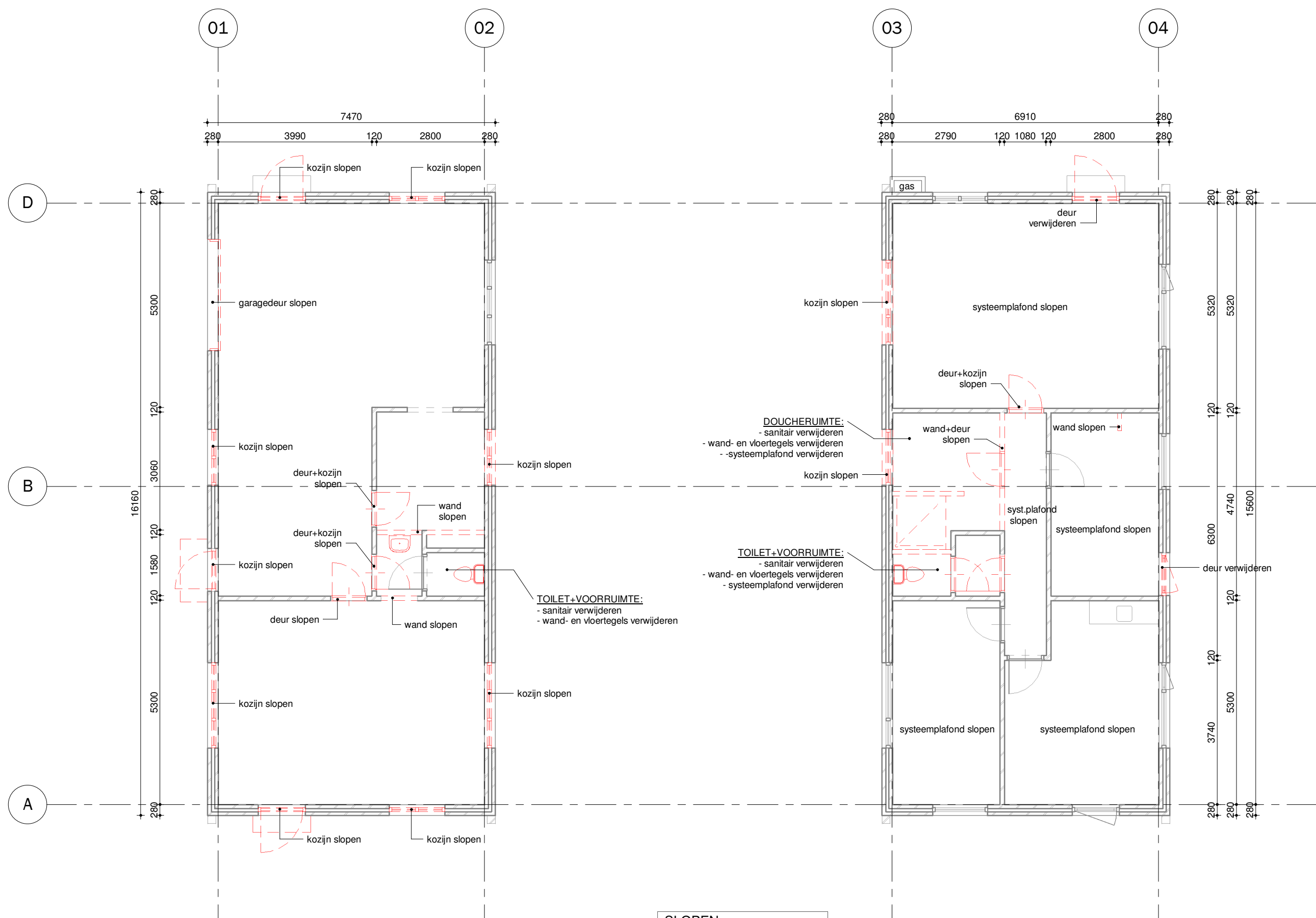
Doorsnede E-E - nieuw



Doorsnede F-F - nieuw



Bestaande grond - nieuw



Ruimtelijke onderbouwing

Tijdelijke afwijking van gebruik van het perceel 1^e Mientlaan 17 ten behoeve van een multidisciplinaire praktijk

Inleiding

Praktijk voor Kinder- en Jeugdpsychologie Veerkracht is van plan om het pand aan de 1^e Mientlaan 17 te Katwijk aan Zee te betrekken en er een multidisciplinaire praktijk te realiseren. Doelstelling is om die functie uiteindelijk een plek te geven in het nieuw te ontwikkelen Valkenhorst. Voor de tijdelijke situatie is het nodig om een afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, aangezien de functie niet past in het geldende bestemmingsplan.

Hieronder volgt eerst een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling van de multidisciplinair praktijk. Vervolgens wordt ingegaan op het geldende planologisch juridisch kader. Afgesloten wordt met een beoordeling van de tijdelijke afwijking.

Beschrijving initiatief

Veerkracht, Praktijk voor Kinder- & Jeugdpsychologie is een vrijevestigde praktijk voor generalistische basis GGZ en is sinds 2015 gevestigd in het Dorpshuis te Valkenburg. De praktijk biedt hulp bij lichte tot matige psychische problemen. Ouders, verzorgers en kinderen kunnen terecht voor diagnostiek en kortdurende behandeling van kinderen vanaf 4 jaar en jeugdigen tot circa 23 jaar. De praktijk staat goed bekend en heeft een stevige positie verkregen in het zorglandschap. Er is een goede samenwerking met zorggroep Katwijk, het wijkteam, jeugdartsen, andere vrijevestigde praktijken (Zpjeugd) en instellingen.

Praktijk Veerkracht wil, door met meerdere disciplines te gaan samenwerken in één praktijk, de diversiteit in het zorgaanbod dichter bij elkaar brengen zodat de zorg beter afgestemd kan worden op wat nodig is bij het kind en zijn/haar gezin. Om dit te verwezenlijken is een praktijkruimte nodig waar naast praktijk Veerkracht, waarin een kinder- en jeugdpsycholoog en orthopedagoog-generalist werkzaam zijn, onder andere een psychomotorisch therapeut, een autisme-specialist, kinderfysiotherapeut, logopedist, een systeemtherapeut en een speltherapeut kunnen samenwerken. Praktijk Veerkracht kan hiermee bijdragen aan een oplossing voor de structureel toegenomen vraag naar jeugdhulp, doordat door de samenwerking sneller en makkelijker op- en afgeschaald kan worden. Deze visie is in maart 2021 aan de gemeente Katwijk kenbaar gemaakt.

Het pand aan de 1^e Mientlaan 17 sluit qua gebruiksoppervlakte (circa 250 m²), indeling en ligging zeer goed aan bij de wensen van een multidisciplinaire praktijk. Ook de ligging ten opzichte van het naastgelegen AZC is gunstig doordat Praktijk Veerkracht met enige regelmaat kinderen van uitgedeeldeerde asielzoekers diagnosticeert en / of behandelt. De genoemde disciplines zullen in het pand 1^e Mientlaan 17 hun spreekuur houden.

Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het perceel 1^e Mientlaan 17 geldt het bestemmingsplan Tijdelijk gebruik Locatie Valkenburg, dat op 5 juli 2012 door de gemeenteraad van Katwijk is vastgesteld. Het perceel heeft een bestemming Gemengd – 2 – Voorlopig, met dien verstande dat in artikel 10.4 de definitieve bestemming is omschreven. Artikel 10.4 bepaalt dat de voor 'Gemengd - 2 - Voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor tot een maximum van 2.250 m², opslag tot een maximum van

8.000 m², verenigingsleven tot een maximum van 750 m², sport tot een maximum van 5.000 m² en een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf' evenals de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.



Uitsnede bestemmingsplan Tijdelijk gebruik Locatie Valkenburg, projectgebied aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Uit de bestemmingsomschrijving komt naar voren dat op de gronden met een bestemming 'Gemengd - 2 - Voorlopig' een brede mix aan functies wordt toegestaan. Hoewel het houden van spreekuur voor de genoemde disciplines van de praktijk qua gebruik en ruimtelijke uitstraling sterk zal lijken op de toegestane kantoorfunctie, betreft het een maatschappelijke functie die niet is toegestaan op grond van het geldende plan. Evenmin biedt het plan een mogelijkheid om met een afwijking of wijziging te voorzien in deze maatschappelijke functie. Zodoende kan de multidisciplinaire praktijk enkel toegestaan worden met een afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In deze situatie gaat het zowel om een tijdelijke situatie als om afwijkend gebruik van een bestaand gebouw, zogenaamde planologische kruiselgevallen (overeenkomstig artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

Beoordeling planologische afwijking

De voormalige beheerderswoningen aan de 1^e Mientlaan 17 zijn in 2020 gerenoveerd en geschikt gemaakt als kantoor/bedrijfsruimte. In het pand zijn op de begane grond acht kamers en wat ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen (entree, toiletten) aanwezig. De beheerderswoningen zijn in 2020 met elkaar verbonden en het gehele object is vrijstaand en vrij gelegen. Het gebouw kijkt uit over de Mient Kooltuin en ligt aan de toegangsweg naar het voormalige Vliegveld Valkenburg dat het herontwikkelt tot een aantrekkelijk woongebied.

Vanwege de beschikbare oppervlakte, de indeling en de ligging (nabij het AZC) is het gebouw geschikt voor het voorgenomen gebruik van een multidisciplinaire praktijk. In het pand zullen de spreekuren voor de genoemde disciplines plaatsvinden. De ruimtelijke uitstraling van dit gebruik zal overeenkomen met die van een kantoor met een baliefunctie, die op grond van de planregeling is toegestaan.



Vooraanzicht bebouwing 1^e Mientlaan 17 (bron: Google Maps).

De beoogde maatschappelijke functie past verder in het beleid van de gemeente Katwijk. Zo wordt in de gebiedsvisie voor de Mient Kooltuin enerzijds ingezet op versterking van het landschap en recreatieve verbindingen, maar dient anderzijds ook ruimte te worden geboden aan een diversiteit aan kleinschalige gebouw gebonden functies zoals wonen, (recreatieve) bedrijvigheid of maatschappelijke functies, zoals de zorg.

Voor het aspect parkeren is het bepaald in het Parapluplan Parkeren Katwijk, dat op 11 maart 2021 is vastgesteld, van belang. In artikel 4.2 sub a is bepaald dat een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden – al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet is toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. In het parkeerbeleid van de gemeente Katwijk zijn de normen hiervoor opgenomen.

Op het perceel 1^e Mientlaan 17 zelf zijn weliswaar geen parkeervoorzieningen aanwezig, doch aan de overzijde van de 1^e Mientlaan ligt, op een afstand van hemelsbreed 30 meter, een openbaar toegankelijk parkeerterrein dat het momenteel verhuurt aan voetbalvereniging FC Rijnvogels. Gebruik van het parkeerterrein door de voetbalvereniging vindt met name plaats in de avonden en in de weekenden, overdag wordt er vrijwel geen gebruik van gemaakt. Omdat de multidisciplinaire praktijk doordeweeks en overdags in bedrijf zal zijn, zullen er meer dan voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar zijn. Voorts sluit het parkeerterrein via de 1^e Mientlaan direct aan op de Wassenaarseweg (N441) en kan daarmee van een goede ontsluiting van het gebied gesproken worden.

Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid geldt ten slotte dat er zich geen milieubelemmeringen voordoen. In de directe omgeving van het perceel 1^e Mientlaan 17 zijn al enkele maatschappelijke functies aanwezig, zoals het AZC en de school van het AZC. Ten opzichte van de toegestane kantoorfunctie zal geen sprake zijn van extra verkeersbewegingen.

Geconcludeerd kan worden dat een multidisciplinaire praktijk op het perceel 1^e Mientlaan 17 in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat hiervoor afwijking van het geldende bestemmingsplan kan worden verleend.