

--

Fysiotherapie LEF

--

Industrieweg 44
1775PV MIDDENMEER

Verzenddatum

27 oktober 2023

Ons kenmerk

Z-433671

Uw kenmerk

Uw brief van

onderwerp

Omgevingsvergunning voor het vestigen van een fysiotherapiepraktijk
Perceel: Sternstraat 25, 1771 AN in Wieringerwerf

Contact

--

Pagina

1/8

T 088 321 5000

Geachte --,

Op 26 juli 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vestigen van een fysiotherapiepraktijk op het perceel Sternstraat 25, 1771 AN in Wieringerwerf. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-433671.

Besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit heeft betrekking op de activiteiten.

1. *Planologisch strijdig gebruik* (artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo).

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze voorschriften vindt u verderop in de beschikking.

De aan deze vergunning verbonden voorschriften maken deel uit van de vergunning. Daar waar de voorschriften van deze vergunning afwijken van hetgeen in de bij deze vergunning horende documenten staat vermeld gelden de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

Let op

U ontvangt geen legesnota achteraf; de nota is hierbij ingesloten op **pagina 8**.

Als digitale gemeente ontvangen wij uw post graag via post@hollandskroon.nl.

Brievenbuspost en pakketten kunt u sturen naar postbus 8, 1760 AA Anna Paulowna.

Contact

www.hollandskroon.nl

T 088 – 321 50 00

Social Media

 facebook.com/hollandskroon

 [@hollandskroon](https://twitter.com/hollandskroon)

Overige gegevens

BNG Algemeen NL82 BNGH 028.51.52.785

BIC: BNGHNL2G

Vorbereidingsprocedure

Gelet op hoofdstuk 3, § 3.2, artikel 3.7 van de Wabo is voor deze omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Op 7 september 2023 is op grond van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo besloten de onder artikel 3.9, lid 1 van de Wabo genoemde termijn van acht weken met ten hoogste zes weken te verlengen.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen.

1. Planologisch strijdig gebruik

Bestemmingsplan

Het plan ligt in het bestemmingsplan 'Wieringerwerf' en heeft daarin de bestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'detailhandel'. De gronden op de verbeelding aangewezen voor "Wonen" zijn bestemd voor o.a. wonen en detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding "detailhandel" (dh).

Het plan is in strijd met de volgende punten:

- Het gebruiken van de bestaande bebouwing voor een fysiotherapiepraktijk is niet in overeenstemming met de functieaanduiding 'detailhandel' (artikel 18.1 lid d Bestemmingsomschrijving). Onder detailhandel wordt het volgende verstaan: *"het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit"*. Een fysiotherapiepraktijk valt onder het begrip 'dienstverlening' en dat is *"het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden"*.
- Het gebruiken van de bestaande bebouwing voor een fysiotherapiepraktijk kan niet worden aangemerkt als een Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (artikel 18.6). Het initiatief voldoet dan dus ook niet aan de gestelde eisen uit dit artikel.

Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

18.6. Aan huis verbonden beroep en bedrijf zijn in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan-, -uit- en bijgebouwen, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt, met een maximum van 75 m²;
- b. er alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in categorie 1 (niet zijnde risicovolle bedrijven) uit de bij deze regels behorende bijlage A "Staat van Bedrijfsactiviteiten of die activiteiten die in zijn geheel niet meldingsplichtig zijn;
- c. geen horeca- en/of detailhandels activiteiten worden uitgeoefend;
- d. de beroepsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. er geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken waarbij maximaal één persoon fulltime in dienst mag zijn;

- f. er op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is;*
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan;*
- h. het gebruik naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling -naar het oordeel van burgemeester en wethouders- past in de woonomgeving.*

Verder is voor de locatie het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Parkeren en Wonen' (vastgesteld 4 oktober 2018) van toepassing. Met dit bestemmingsplan voorziet de gemeente in een parkeerregeling en uniforme omschrijving voor het begrip 'wonen'. Het plan heeft geen betrekking op wonen. Het plan voldoet aan de geldende regels m.b.t. parkeren uit dit bestemmingsplan omdat er voldoende extra parkeerplaatsen (8 stuks) op openbaar terrein (kruispunt Sternstraat / Meeuwstraat) worden gerealiseerd in 2024 door de gemeente en wordt daarom niet als strijdig aangemerkt.

Afwijken van het bestemmingsplan

Omdat het voorgenomen gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan, moet de aanvraag tot het verlenen van de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo ook worden gezien als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Ontheffingsmogelijkheden

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wabo (kleine buitenplanse afwijking) en de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (kruimelgevallen) zoals genoemd in bijlage 2 artikel 4 onderdeel 9 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 4 onderdeel 9: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Motivatie:

Wij zijn van mening dat in dit geval van het bestemmingsplan kan worden afgeweken voor het initiatief. De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan dit besluit ten grondslag.

In de omgevingsvisie Hollands Kroon "*Ruimte voor Elkaar*" staat over leegstand het volgende: "*Leegstaande panden, geen onbekend fenomeen in Hollands Kroon. Deze leegstand wordt geleidelijk aan steeds zichtbaarder. Het voorkomen van 'te veel' leegstand is noodzakelijk omdat het verschijnsel vervelende neveneffecten kan opleveren voor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied.*" De gemeente vindt een integrale benadering van het fenomeen leegstand noodzakelijk. Het ruimtelijk kader is daarbij richtinggevend. In de kernen, zoals Wieringerwerf, staan wij voor leegstaande detailhandel panden (Sternstraat 25), een herbestemming naar

wonen of gemengd eventueel met een aanpassing van de gevel toe. Om de kans op leegstand te verminderen bieden wij flexibiliteit in ruimtelijke plannen voor de kernen om eenvoudig van functie te wisselen. Ook binnen hetzelfde pand kunnen meerdere functies zitten.

Het pand op de begane grond van de Sternstraat 25 staat momenteel leeg. Het initiatief bestaat uit het wijzigen van het gebruik detailhandel naar het gebruik dienstverlening. De dienstverlening bestaat uit het vestigen van een fysiotherapiepraktijk bestaande uit 2 behandelkamers en een oefenruimte. In de praktijk werken maximaal 3 therapeuten gelijktijdig. De therapie zal bestaan uit behandelen 1 op 1 in een behandelruimte of in de kleine oefenzaal met wat losse materialen. Daarnaast worden ook met medische groepen gewerkt van maximaal 6 personen. Dit zal maximaal 1 uur per dag zijn en op dat moment zullen er geen andere behandelingen plaatsvinden. Door ontheffing te verlenen voor het gebruik dienstverlening wordt het leegstaande pand weer gebruikt. Dit kan een positieve invloed hebben in de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied. Het is een mooie aanvulling en maatschappelijk gewenst. Het zal de fysiozorg in Wieringerwerf beter borgen. Vanuit het programma herstructurering van de gemeente Hollands Kroon is het behoud van de uitstraling van het pand belangrijk. Met invulling voor dienstverlening wordt dat bewerkstelligd.

Vanuit team Verkeer is een positief advies gekomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De parkeernorm voor een fysiotherapiepraktijk is het gemiddelde van 1.7 - 2.2 per behandelkamer. Dus 1,95 per behandelkamer, in totaal zijn er 4 parkeerplaatsen nodig. In het plan zijn al 2 parkeerplaatsen gereserveerd voor de detailhandel, dus er moeten 2 parkeerplaatsen bijkomen. Bij de herinrichting van de Prinses Marijkestraat worden 2 extra parkeerplaatsen gerealiseerd (totaal 8), dit in Q3/Q4 2024 plaatsvinden.

In de tussentijd kan er in de openbare ruimte geparkeerd worden. In de Sternstraat, ten hoogte van Sternstraat 25 en ten noorden van Sternstraat 25 is voldoende ruimte om te parkeren. De parkeerdruk is daar 0%. De nieuwe woningen die op het veld tussen Sternstraat 25 en 29 gebouwd gaan worden, gaan deels gebruik maken van het parkeren in de openbare ruimte in de Sternstraat. Deze woningen gaan pas eind 2024 gebouwd worden en op z'n vroegst in 2025 bewoond. Tot die tijd zal de parkeerdruk in de Sternstraat laag blijven. Als de nieuwe woningen bewoond gaan worden, zullen de 2 nieuwe parkeerplaatsen in de prinses Marijkestraat aangelegd zijn en zijn er dus voldoende parkeerplaatsen voor de fysiotherapiepraktijk. Op korte termijn (2023/2024) kan er geparkeerd worden in de Sternstraat, want de parkeerdruk is heel laag en de nieuwe woningen (die gebruik gaan maken van die parkeerruimte) zijn pas in 2025 gereed. Op lange termijn worden er eind 2024 twee extra parkeerplaatsen aangelegd. Waardoor het plan voldoet aan de parkeernorm.

Een fysiotherapiepraktijk met twee behandelkamers trekt gemiddeld 36,1 verkeersbewegingen aan per etmaal. Het omliggende wegennet heeft haar maximum capaciteit nog niet bereikt, dus het initiatief zal geen problemen opleveren qua verkeersbewegingen.

Belangenafweging

Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden, te denken valt aan het onevenredig aantasten van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen, straat- en bebouwingsbeleid, uitzicht van woningen en de verkeersveiligheid.

De gemeente is van mening dat aan het plan medewerking kan worden verleend omdat er geen sprake is van een onevenredige benadeling van de belangen van derden. Stedenbouwkundig/ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan nu het een functiewijziging betreft van detailhandel naar dienstverlening. Omdat er slechts sprake is van een interne functiewijziging naar een fysiotherapiepraktijk is er geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het uitzicht van de woningen en de verkeersveiligheid. Het straat- en bebouwingsbeleid blijft gelijk met deze interne functiewijziging.

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Conclusie

Gelet op de uitkomst van bovenstaande toetsen is er geen reden om de omgevingsvergunning voor de activiteit '*Planologisch strijdig gebruik*' te weigeren.

Voorschriften

Op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 Wabo:

1. Wij verlenen de vergunning voor de activiteit '*Planologisch strijdig gebruik*' in overeenstemming met het bouwplan en de bouwtekening(en) met bijlagen die bij dit besluit horen en als zodanig zijn gewaarmerkt.
2. De omgevingsvergunning zal worden ingetrokken, indien er binnen 3 jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a, b of g gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Voortijdig gebruik maken van de omgevingsvergunning en niet voldoen aan de voorschriften zorgt voor een strijdig gebruik en zal leiden tot handhavend optreden.

Aandachtspunt

Mocht u toch nog wijzigingen aan het pand aanbrengen kan het zijn dat u alsnog een vergunning voor de activiteit '*Bouwen*' nodig heeft. Denk bijvoorbeeld aan de volgende zaken:

- verandering van de draagconstructie;
- verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering;
- uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
- uitbreiding van het bouwvolume.

Burgerlijk wetboek

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

Vogels in het broedseizoen

Als er in of direct nabij het te (ver)bouwen of aan te leggen object mogelijk vogels broeden, adviseren wij u de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten dan wel uit te voeren. Het broedseizoen loopt (globaal) van half maart tot begin augustus. Vanuit de Wet natuurbescherming geldt een verbod van voor het verplaatsen of verwijderen van nesten tijdens het broedseizoen.

Natuur

In Nederland zijn planten- en diersoorten beschermd doormiddel van de Wet natuurbescherming. De wet stelt dat beschermde diersoorten niet verstoord of gedood mogen worden en dat vaste rust- en verblijfplaatsen niet onklaar of vernield mogen worden. Als tijdens de voorgenomen activiteit(en) beschermde soorten worden aangetroffen dan is naar alle waarschijnlijkheid een ontheffing nodig. Om te beoordelen of dit zich voordoet kan een erkende ecoloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige beschermde soorten en wat u moet doen vóórdat u aan het werk gaat. Meer informatie over de bescherming van planten- en diersoorten is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (www.odnhn.nl) onder de zoekterm 'Wet natuurbescherming'.

Leges

Volgens de Legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd ad. € --. De nota treft u bijgaand aan.

Publicatie

De vergunning wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl in dezelfde week als de vergunning wordt verleend.

Bezwaarclausule

De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na verzending. Als u het niet eens bent met de vergunning kunt u daartegen, binnen zes weken na bekendmaking, bezwaar maken. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van de vergunning niet. Als u vindt dat, zolang nog niet op uw bezwaarschrift is beslist, deze vergunning nog niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland een schorsing/voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat de voorzieningenrechter een speciale regeling kan treffen voor de periode dat het bezwaar nog in behandeling is. Totdat de voorzieningenrechter een uitspraak heeft gedaan op uw verzoek om een voorlopige voorziening is de vergunning niet geschorst. Een verzoek tot voorlopige voorziening kunt u digitaal indienen via www.rechtspraak.nl of u kunt zelf een verzoekschrift opstellen en deze schriftelijk indienen. Vermeld hierin:

- uw naam en adres
- wat het spoedeisend belang is
- wat de voorlopige voorziening volgens u moet inhouden

Dateer en onderteken het verzoekschrift. Daarna kunt u het verzoekschrift naar de rechterlijke organisatie sturen het adres is: postbus 1621, 2003BR Haarlem. Hiervoor moet u wel eerst een bezwaar hebben ingediend bij de gemeente.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

--,
medewerker team Omgevingsontwikkeling

Van toepassing zijnde stukken:

- publiceerbaar aanvraagformulier, ingediend op 26 juli 2023;
- 002_Toelichting_aanvraag_omgevingsvergunning;
- 003_Situatie_inclusief_parkeren_;
- 004_Plattegrond_beganeground_sternstraat_25_wieringerwerf;
- 005_Plattegrond sternstraat 25 wieringerwerf op schaal;
- 006_Plattegrond sternstraat 25 wieringerwerf op schaal_1.

Bijlage(n):

- legesnota;
- gtk. Planschadeverhaalsovereenkomst Z-433671.

LEGESNOTA	INVULDATUM: 17 oktober 2023
	Kenmerk: Z-433671
Naam	: Fysiotherapie LEF
T.a.v.	: ---
Adres	: Industrieweg 44
Postcode – Woonplaats	: 1775PV MIDDENMEER
Omschrijving factuur	: Z-433671 Omgevingsvergunning Sternstraat 25 1771 AN Wieringerwerf

Berekening:

100. procedure art 2.12 lid 1a 2° Wabo - v.a. 2018 buitenplanse kleine afwijking (art 2.3.4.2)	€ --
--	------

Subtotaal	:
Btw	:
Totaalbedrag	: € 354,10

Bouwkosten (indien van toepassing): €

Wij verzoeken u vriendelijk het bedrag ad. € -- binnen 30 dagen na dagtekening van deze brief over te maken op bankrekening NL82 BNGH 028 51 52 785, Biccode: BNGHNL2G, ten name van Gemeente Hollands Kroon onder vermelding van: Z-433671 Sternstraat 25 1771 AN Wieringerwerf.

Wanneer u het niet eens bent met de aanslag kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief schriftelijk en gemotiveerd bezwaar indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Hollands Kroon, onder vermelding van het zaaknummer.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de betalingsverplichting niet op.