



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-4276

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 12 mei 2017 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)
- van : PH Tausent
Van Warmondlaan 10
2241 RP WASSENAAR
- voor : voor het vestigen van een tandartsenpraktijk
- locatie : Hoflaan 47

overwegende,

dat de beslistermijn van deze aanvraag met toepassing van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo
eenmalig is verlengd met 6 weken;

dat het bouwplan betreft het wijzigen van de bestemming kantoor naar
maatschappelijk/medisch/ ten behoeve van een tandartsenpraktijk, waarvan de praktijk op de
begane grond wordt gevestigd en het souterrain de kantoorfunctie behorend bij de
tandartsenpraktijk krijgt aan de Hoflaan 47 te Vlaardingen;

dat op het perceel het bestemmingsplan "Oostwijk Zuid" van toepassing is. Ter plaatse van
dit perceel is op de kaart aangegeven dat de bestemming Kantoor (artikel 10) geldt. Dit
houdt in dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor Kantoren en dienstverlening met
daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, water, ontsluitingen, wegen en paden,
parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, oevers en
oeververbindingen.

Het realiseren van een tandartsenpraktijk valt onder de bestemming
maatschappelijk/maatschappelijke dienstverlening. Volgens artikel 1.48 geldt deze
bestemming voor het uitoefenen van activiteiten dan wel voorzieningen, gericht op de zorg
en kinderopvang en sociale, culturele, medische, maatschappelijke, educatieve, religieuze
en openbare dienstverlening.

Een tandartsenpraktijk valt niet onder de beschrijving van artikel 10 van het vigerende
bestemmingsplan (kantoren en dienstverlening) en is daarom in strijd met dit
bestemmingsplan;

dat binnenplannen afwijken is niet mogelijk is;

dat artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)
aangeeft dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel
2.1, eerste lid onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

2º: in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

dat artikel 4 lid 9 van de Bor bijlage II geeft aan dat voor omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, 1, a, 2 in aanmerking kunnen komen, indien zij strijdig zijn met het bestemmingsplan, in geval van

Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergoten...

dat het wijzigen van de bestemming kantoor/dienstverlening naar maatschappelijk/medisch valt onder de beschrijving van artikel 4 lid 9 Bor bijlage II;

dat om medewerking te kunnen verlenen aan een afwijking volgens artikel 4 lid 9 Bor bijlage II er een goede ruimtelijke motivering dient te zijn;

advies Team Economie:

dat vanuit Team Economie er geen bezwaar is om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de invulling van de HOED, het pand dat naast de Hoflaan 47 wordt gerealiseerd, heeft Vastgoed van de gemeente Vlaardingen aangegeven dat er geen specifieke/stilzwijgende afspraken bestaan over de invulling van de functies in het pand van de HOED.

Een tandarts kan zich op zich prima vestigen naast de HOED. Niet alleen is het complementair aan de diensten die in de HOED worden aangeboden, het draagt in zeker mate ook bij aan het oplossen van de leegstand aan die kant (die met het verplaatsen van de apotheek op de hoek alleen maar groter zou worden op een markante plek).

Daarnaast bestaat er relatief weinig tot geen vraag naar kantoorruimte in Vlaardingen, zodat daar geen verdringing plaatsvindt.

Met de investeerder van het pand is overleg geweest en deze is op de hoogte gesteld van het voornemen om mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging. De investeerder zou dit doorgeven aan de exploitant;

advies parkeren:

dat in het voormalige kantoorpand aan de Hoflaan 47 een aanvrager een tandartsenpraktijk wil starten met 6 behandelkamers.

Omdat het een bestaand pand betreft zal bij deze aanvraag worden gekeken naar het voormalige gebruik van het pand en het mogelijk nieuwe gebruik. Bij een parkeerbalans voor kantoorpanden wordt gekeken naar het BVO, Bruto Vloer Oppervlak.

dat er omdat in het pand diverse functies mochten, we van het hoogste parkeercijfer uitgaan. Dat is 2 parkeerplaatsen per 100m² BVO voor een kantoor met balie functie.

Wanneer het souterrain wordt meegenomen is het BVO ongeveer 630m². Dit betekent dat er 13 parkeerplaatsen noodzakelijk zouden zijn. Wanneer het souterrain niet wordt meegenomen is het bruto vloeroppervlak ongeveer 450m². Dan zijn er 9 parkeerplaatsen noodzakelijk;

dat uit het parkeeronderzoek van 2015 naar voren komt dat overdag ongeveer de helft van de 28 parkeerplaatsen op dit deel van de Hoflaan bezet zijn. Dit zou betekenen dat er ongeveer 14 parkeerplaatsen bezet zijn en 14 parkeerplaatsen te gebruiken zijn. Ook in de nabije omgeving is parkeergelegenheid aanwezig.

dat er bij een tandartsenpraktijk met 6 behandelkamers 12 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Deze zouden dus opgevangen kunnen worden door de aanwezige parkeerplaatsen. Dit blijkt ook uit de telgegevens;

dat het dus mogelijk moet zijn zonder aanleg van extra parkeerplaatsen de aanvraag voor een tandartsenpraktijk te vergunnen;

dat gelet op bovenstaande adviezen en het maatschappelijk belang voor het realiseren van een tandartsenpraktijk gesteld kan worden dat er voldoende ruimtelijke motivering aanwezig is om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan;

dat er derhalve tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat en medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 (kruimelgeval) Wabo;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

b e s l u i t e n:

aan geadresseerde:

de gevraagde vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo;

Vlaardingen, 13 juli 2017

Namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.H. van Zetten

teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht

Bezwaarclausule

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de Rechtbank in Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Het bezwaarschrift kan worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Vlaardingen, p/a de manager van het team Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht, Postbus 1002, 3130 EB Vlaardingen

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr./vld/
Intern nr OVX : ovxid-4276

Intern nr. bwt : 90110
Dossiernr. : 1301

Aan: Hoofd Stedelijke Ontwikkeling
van de gemeente Vlaardingen,

Indienen bij: Gemeente Vlaardingen
Stedelijke Ontwikkeling
Teammanager Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht
Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

In te vullen door de aanvrager:

De werkzaamheden bestaande uit voor het vestigen van een tijdelijke tandartsenpraktijk voor 10 jaar op de locatie Hoflaan 47.

zijn gereedgekomen op (datum): _____

Ondertekening:

Opdrachtgever bouwproject:

Eventuele gemachtigde:

Plaats _____

Plaats _____

Datum _____

Datum _____

N.B. Indien een handtekening namens een rechtspersoon is gezet, a.u.b. de naam van de ondertekenaar (in blokletters) en zijn hoedanigheid bij die rechtspersoon vermelden (bijv. J. Jansen, voorzitter schoolbestuur).