



Gemeente Vlaardingen

Nr. ovxid-3841

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

beschikkende op de op 22 augustus 2016 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning:
met betrekking tot:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
 - Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)
 - Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)
 - Werken, werkzaamheden (aanleggen);
-
- | | | |
|-----------|---|--|
| - van | - | Hoog Lede Vastgoed B.V.,
p/a Prins Bernhardlaan 10,
3135 JB VLAARDINGEN; |
| - voor | - | het bouwen van een medisch centrum Hoog Lede; |
| - locatie | - | Francijntje de Kadtlaan; |

overwegende,

t.a.v. strijdig gebruik:

dat het bouwplan het bouwen van een medisch centrum in afwijking van het bestemmingsplan aan de Francijntje de Kadtlaan, te Vlaardingen betreft;

dat op het betreffende perceel het bestemmingsplan "Park Hoog Lede" van toepassing is. Het perceel heeft daarin de bestemming "Wonen – sba-pt" (artikel 9) "Tuin" (artikel 5) en "Groen"(artikel 3);

dat de voor Wonen –sba-pt aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen. De specifieke bouwaanduiding – patio: geeft aan dat binnen dit bouwvlak uitsluitend patiooningen zijn toegestaan;

dat de voor Tuin aangewezen gronden bestemd zijn voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, voor erfafscheidingen, behorende bij patiooningen, en bouwwerken;

dat de voor Groen aangewezen gronden bestemd zijn voor groenvoorzieningen, bouwwerken, plantsoenen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, (regionale) fietsroutes, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, oeververbindingen, verkeersvoorzieningen zoals lichtmasten, portalen, bewegwijzering en verkeersregulering;

dat tevens voor een groot deel van het projectgebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" geldt;

dat het realiseren van een medisch centrum (HOED) de bestemming Maatschappelijk heeft en derhalve strijdig is met genoemde artikelen (artikelen 3, 5 en 9) van het vigerende bestemmingsplan;

dat het bouwplan het realiseren van een medisch centrum betreft. Het betreft een nieuwbouwplan in de vorm van een 'kruisgebouw' dat onderdak gaat bieden aan 3 huisartsenpraktijken, een apotheek, een fysiotherapeut en een biometrisch centrum;

dat ter hoogte van het bouwvlak uitsluitend patiowoningen zijn toegestaan met afwisselend een bouwhoogte van maximaal 4 of 8 meter;

dat het medisch centrum zal bestaan uit twee verdiepingen, met een footprint van circa 800m² en circa 8 m hoog wordt. De centrale entree komt aan de Francijntje de Kadtlaan;

dat binnenplans afwijken 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, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of beheersverordening

3°: in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

dat er sprake is van een maatschappelijk belang; een medisch centrum past goed in een nieuwe woonwijk; in de directe omgeving van het projectgebied zijn woningen voorzien; in het zuidwestelijke deel is al een bestaand woongebied; het project voorziet in de realisatie van een medisch centrum waar meerdere huisartsen, paramedici, een apotheek en diagnostisch centrum/prikpoli onder één dak gevestigd zij; met dit initiatief kan worden voorzien in eerstelijns- en tweedelijns zorg op korte afstand van de nieuwe bewoners van Park Hoog Lede en de overige bewoners van Vlaardingen; samenwerking binnen de eerstelijns gezondheidszorg en samenwerking met de tweedelijns gezondheidszorg moet anno 2017 anders; voor de locatie Park Hoog Lede is gekozen omdat deze centraal gelegen is tussen de huidige locaties van de huisartspraktijken en zij daarmee hun eigen patiëntenbestand kunnen blijven bedienen; gezocht is daarnaast naar een plek die erg in de nabijheid ligt van woonvoorzieningen voor ouderen; tot slot was een eis dat de locatie eenvoudig bereikbaar moet zijn met eigen vervoer of openbaar vervoer; de projectlocatie voldoet aan al deze zoekvoorwaarden;

dat het bouwplan eveneens ter stedenbouwkundige beoordeling is voorgelegd;

dat het medisch centrum aan de oostzijde van de appartementen wordt gerealiseerd; door de waterpartij opent de stedenbouwkundige structuur zich hier, wat ruimte geeft voor een iets grootschaliger bouwvolume, dat een overgang vormt van de fijne korrel van de woningen naar de grovere korrel van de appartementen; in hoogte sluit het medisch centrum aan op de omliggende woningen; het pand bestaat uit twee lagen, waarvan de bovenste in de breedte enkele meters terugspringt; de schaal van het gebouw houdt het midden tussen de woningen en appartementen;

dat het bouwplan in aanmerking komt voor een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan;

dat ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd;

dat de ruimtelijke onderbouwing een analyse bevat op beleid, archeologische waarden, milieuaspecten, technische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;

dat de gemeente, gelet op deze ruimtelijke onderbouwing, het plan planologisch aanvaardbaar acht en de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling verantwoord kan plaatsvinden;

dat het derhalve geen bezwaar ontmoet medewerking te verlenen aan het bouwplan voor een medisch centrum in afwijking van het bestemmingsplan aan de Francijntje de Kadtlaan te Vlaardingen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo;

t.a.v. bouwen:

dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan: "Park Hoog Lede" artikel 3, 5 en 9;

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zie de besluitenlijst van de vergadering van de welstandscommissie, d.d. 8 februari 2017 onder nr. 2: *"In het vooroverleg d.d. 24 augustus 2016 hebben de architecten van Van Egmond het bouwplan toegelicht. Het ontwerp is naar oordeel van de commissie zorgvuldig afgestemd op de kwaliteiten van de omgeving. Het gebouw heeft een eigen architectuur en heeft door middel van de materiaalkeuze aansluiting met de omliggende gebouwen. In het overleg d.d. 8 februari 2017 heeft de welstandscommissie het advies akkoord, niet strijdig met redelijke eisen van welstand gegeven."*;

dat in artikel 2.4.1 van de bouwverordening is bepaald dat op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, niet mag worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, en
- c.
 1. dat de grond raakt, of
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd;

dat op grond van artikel 2.4, onder d van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport omtrent de bodemgesteldheid is overgelegd;

dat een verkennend bodemonderzoek uit 2008 is uitgevoerd in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Park Hooglede;

dat uit dit bodemonderzoek naar voren kwam dat de grond op een aantal plekken was verontreinigd; hiervoor is een saneringsplan opgesteld; deze sanering is reeds uitgevoerd; in de toelichting van het bestemmingsplan Park Hooglede staat het volgende vermeld over de uitgevoerde sanering: "Op 18 maart 2010 heeft het bevoegd gezag positief beschikt op het evaluatierapport ten aanzien van de uitgevoerde sanering. Die beschikking is reeds onherroepelijk, waarmee de sanering als afgerond kan worden beschouwd";

dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is omdat de sanering is afgerond en daarmee het aspect bodem de ontwikkeling van het plan niet in de weg staat;

dat tegen de uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat, mits de hieronder vermelde gegevens ter goedkeuring aan de sectie Bouw- en woningtoezicht worden overgelegd Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht (Indieningsvereisten vanwege bouwactiviteiten);

- een grondonderzoek met een funderingsadvies van een voor hen aanvaardbare deskundig(e) instantie en/of persoon voor het bepalen van de lengte en van de toe te laten belastingen op de funderingspalen;
- uitgewerkte tekeningen en berekeningen van het toe te passen type funderingspaal alsmede de hoofddraagconstructie;
- uitgewerkte tekeningen en berekeningen van de funderingen en de vloeren;
- standaardberekeningen met tabellen en een overzichtstekening, alsmede in afwijkende gevallen een aanvullende berekening van de systeemvloeren met het attest en certificaat;
- aantonen dat er een toereikende bluswatervoorziening aanwezig is; bluswatervoorziening op tekening aangeven, zoals plaats, bereikbaarheid en capaciteit (min 30 m³/h), alsmede samenstelling t.w. openbare brandkranensysteem of secundaire bluswatervoorziening, geboorde putten ect;
- leveren van T.N.O./Efectis-rapporten van te plaatsen brandwerende scheidingswanden, deuren en brandwerende beglazing, getest conform NEN 6068 ,91 (of vergelijkbaar);
- informatie over soort en type deurdrangers zelfsluitende deuren;
- ter zake de brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie dient er te kunnen worden aangetoond dat deze volgens de uitgangspunten van de betreffende NEN-normen zijn uitgevoerd.
(vereist: attest of opleveringsrapport van installateur bij oplevering, incl. geluidsrapportage van OAI);
- er dient een zgn “dekkingsplantekening slanghaspels” te worden overgelegd (bereik slanghaspels aangeven d.m.v. cirkels);
- leveren van T.N.O./Efectis-rapporten van toe te passen brandwerende afdichtingsmaterialen voor doorvoeringen leidingkanalen, luchtkanalen ect. getest conform NEN 6068,91;
- leveren van productinformatie van alle te plaatsen brandblusmiddelen;
- het indienen van de gebruiksmelding conform Bouwbesluit 2012, Hfdst. 1 par. 1.5, art.1.18;
- het leidingplan en aansluitpunten en details van de riolering en hemelwaterafvoeren.;

- uitgewerkte tekeningen van de ventilatie- en gasafvoerkanalen;
- de ventilatie-voorzieningen van ruimten, voorzieningen betreffende de afvoer van verbrandingsgassen en aanvoer van verbrandingslucht;
- gegevens van de brandmelders (type goedgekeurde melders) met de permanente stroomvoorziening;
- een tekening van de inrichting van de bouwplaats, waarop mede de opstelplaatsen van de containers t.b.v. het bouwafval en de afzettingen aangegeven zijn;

dat de hierboven vermelde berekeningen en gegevens tenminste drie weken voor uitvoering van het betreffende (constructie-) onderdeel moeten worden overgelegd;

dat de gegevens en bescheiden worden verstrekt op een wijze als aangegeven in Hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht;

dat met in achtneming van de nader te stellen indieningsvereisten tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

t.a.v. uitweg:

dat gebleken is dat voor de activiteit uitrit geen vergunning benodigd is;

t.a.v. werken, werkzaamheden (aanleggen);

dat ten behoeve van de ontwikkeling van Plan Hooglede en het daarvoor vastgestelde bestemmingsplan meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd zijn;

dat uit deze veldonderzoeken blijkt dat er hoogte van het projectgebied dieper in de ondergrond (vanaf circa 4 meter onder NAP) nog archeologische waarden en voormalige landschappen in intacte staat aanwezig kunnen zijn. Archeologisch onderzoek op dergelijke dieptes is moeilijk uitvoerbaar. Slechts indien diepe graafwerkzaamheden een onderdeel vormen van een project, komen archeologische waardenmogelijk in gedrang;

dat ten behoeve van de ontwikkeling van een medisch centrum niet dieper gegraven zal worden dan 4 meter onder NAP. Derhalve is afgesproken dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is;

dat dit betekent dat het aspect archeologie de ontwikkeling van een medisch centrum niet in de weg staat;

dat de archeologische waarden hiermee voldoende zijn gewaarborgd;

dat er derhalve tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

ter inzageligging:

dat het ontwerpbesluit op basis van artikel 3.10 en volgende van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 15 maart 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat binnen deze termijn door een ieder tegen het ontwerpbesluit mondeling of schriftelijk zienswijzen konden worden ingediend;

dat er gedurende deze termijn zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn behandeld in een nota van zienswijzen;

dat deze nota van zienswijzen onderdeel uit maakt van deze vergunning;

dat deze zienswijzen niet tot andere inzichten hebben geleid;

dat er derhalve tegen uitvoering van het ingediende plan geen bezwaar bestaat;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het bestemmingsplan, de Regeling omgevingsrecht, de Bouwverordening Vlaardingen 2010 en het Bouwbesluit;

b e s l u i t e n :

aan geadresseerde:

met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo;

de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de hierbij gevoegde gewaarmerkte aanvraag en 12 tekeningen;

één en ander onder het stellen van de in de overwegingen genoemde indieningsvereisten;

Vlaardingen, 26 september 2017

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



A.H. van Zetten,
Teammanager Bijzondere Wetten / Bouw- en Woningtoezicht

Rechtsmiddelen

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tegen deze beschikking een gemotiveerd beroepschrift in te dienen bij de Arrondissementsrechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam en wel binnen zes weken met ingang van de dag volgend op de verzenddatum van dit besluit.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- a. een belanghebbende die tijdig een zienswijze tegen de ontwerpvergunning kenbaar heeft gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders;
- b. een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om tijdig een zienswijze bij het college van Burgemeester en wethouders kenbaar te maken;
- c. een belanghebbende ten aanzien van wijzigingen die ten opzichte van de ontwerpvergunning zijn aangebracht.

Ingevolge artikel 6.1 van de Wabo treedt de beschikking in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Rotterdam kan een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening. In het geval het verzoek wordt gedaan binnen de termijn van terinzageligging, dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Voor het doen van een verzoek om voorlopige voorziening gelden dezelfde vereisten, inclusief de verplichting tot het betalen van griffierecht, als voor het instellen van beroep. Daarnaast dient een kopie van het beroepschrift te worden meegezonden

N.B.

De aandacht wordt gevestigd op de verplichting van adressant(e) tot nakoming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening.

Zo is in artikel 4.5 van de bouwverordening bepaald dat het bouwtoezicht ten minste twee dagen

voor de aanvang van de volgende werkzaamheden in kennis moet worden gesteld van:

- a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- c. de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling, bereikbaar onder telefoonnummer: 010-2484700.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 4.12 van de Bouwverordening, dient u door middel van het bijgevoegde 'Formulier gereedmelding bouwwerk' de bouwwerkzaamheden, waarop deze beschikking betrekking heeft bij de afdeling Stedelijke Ontwikkeling gereed te melden.

U wordt er op geattendeerd, dat bij de bouw vrijkomende en overtollige grond alsmede bouw- en sloopafval, puin etc. uitsluitend met inachtneming van de milieuwetgeving van de bouwplaats mag worden afgevoerd.

Indien bij het inrichten van het bouwterrein gebruik wordt gemaakt van het openbare gebied t.b.v. bijvoorbeeld opslag containers, schaftgelegenheden e.d. dient op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening 2012 met de daarin van toepassing zijnde voorwaarden apart vergunning te worden aangevraagd bij de afdeling Stedelijk Beheer, de heer M. van der Giessen (010- 248 4310).

Krachtens de Verordening Precariobelasting Vlaardingen 2012 van de gemeente Vlaardingen kunnen rechten worden geheven voor het hebben van voorwerpen boven, op of in voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond.

Indien op het in eigendom zijnde en/of in erfpacht uitgegeven terrein bestaande kabels en/of leidingen vanwege het te bouwen bouwwerk moeten worden verwijderd of omgelegd dient vergunninghouder contact op te nemen met de desbetreffende kabel- en leidingbeheerder van de gemeente. De daaruit voortvloeiende kosten van verwijdering en/of omlegging komen voor rekening van vergunninghouder.

De sectie Basisregistraties van de afdeling Facilitaire Zaken zal éénmalig uitzettingen verrichten t.b.v. sonderingen, bouw en erfgrans. Tevens zal Basisregistraties zorgdragen voor het plaatsen van een hoogtemerk. Indien deze punten verstoord of kwijt raken zal deze sector op basis van uurtarief de punten opnieuw plaatsen.

Twee weken voor het uitzetten dient u contact op te nemen met de sectie Basisregistraties tel: 010-248 4705.

FORMULIER GEREEDMELDING

Bouwverordening Vlaardingen,
Artikel 4.12, leden 4 en 5;
Registratienr: /vld/
Intern nr OVX : ovox-3841

Intern nr. bwt : 89756 \ 89757 \ 89758
Dossiernr. : 6109

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 het bouwen van een medisch centrum hoog lede op de locatie Laan van Hooglede.

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).

Nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning voor het vestigen van een HOED aan Park Hoog Lede.

De gemeente is door de initiatiefnemers in 2015 benaderd voor de vestiging van een HOED op de locatie waar volgens het bestemmingsplan patiowoningen zijn voorzien. De huisartsen hebben de wens om huisartsen aangevuld met fysiotherapie en spreekuur voor specialisten op één locatie te huisvesten waardoor de kwaliteit en de toegankelijkheid van de zorgverlening voor de gebruikers toeneemt. Het beleid van de gemeente is gericht op het faciliteren van HOEDen binnen Vlaardingen, verspreid over de stad.

Op basis van deze argumenten, tezamen met het feit dat ten tijde van de besluitvorming de verkoop van woningen stagneerde, het op basis van marktverkenning ontstane inzicht dat de voorgestelde patiowoningen op deze plek - onder andere in verband met schaduwwerking van het appartementengebouw - niet haalbaar was en de grond marktconform verkocht kon worden, stemde het college op 2 februari 2016 in met het bod van de huisartsen voor de grond. De raad is daarover destijds op 2 februari 2016 geïnformeerd.

Op 20 september 2016 heeft het college, nadat op 11 juli 2016 een goedbezochte informatiebijeenkomst was gehouden en op 22 augustus een aanvraag om een omgevingsvergunning was ingediend, besloten tot een voorgenomen grondverkoop aan initiatiefnemers waarvoor wensen en bedenkingen gevraagd zijn aan de gemeenteraad.

Op 3 november 2016 heeft de raadscommissie gesproken over de voorgenomen grondverkoop waarna er geen wensen en bedenkingen zijn geuit door de raad. Naar aanleiding van deze wensen en bedenkingen procedure heeft het college van B&W op 2 december 2016 definitief besloten tot het aangaan van de grondverkoopovereenkomst.

Naar aanleiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning die op 22 augustus 2016 werd ingediend, heeft de ontwerp-omgevingsvergunning vanaf 16 maart 2017 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal 50 zienswijzen ingediend, waarvan een behoorlijk aantal (vrijwel) identiek. Nadien zijn (na de wettelijke termijn) nog diverse aanvullingen op de zienswijzen ingediend. De aanvullingen op zienswijzen die na 6 september 2017 zijn ingediend, zijn gelet op het tijdstip van indiening bezien in het proces van vergunningverlening, niet meegenomen in deze nota.

In deze nota van zienswijzen worden de zienswijzen kort samengevat, er een reactie op gegeven en aangegeven of de zienswijze wordt overgenomen en wat voor consequenties dit heeft voor de uiteindelijke beslissing.

Zienswijze	Reactie
<p>1</p> <p><i>Andere mening in verleden</i> <i>Er wordt gesteld dat college en raad aanvankelijk stelden dat er geen stedelijk belang was voor een HOED ter plaatse. Ze zijn 180 graden gedraaid ten behoeve van commercieel belang. Hierbij wordt verwezen naar een B&W nota met registratienr. 1235315 en p. 24 en 25 van het vigerende bestemmingsplan 'Park Hoog Lede'.</i></p>	<p>De betreffende nota betrof reeds het voornemen om de grond aan de huisartsen te verkopen. In de B&W nota wordt gesteld dat er geen stedelijk belang is om een tweede HOED te vestigen, maar dat er wél een stedenbouwkundig en programmatisch belang is bij een tweede HOED. Er is geen sprake van dat het College en de Raad 180 graden zijn gedraaid. Dat destijds in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat op dat moment geen maatschappelijke functies in het plangebied voorkomen en dat men gebruik kan maken van de functies in de wijk Holy, wil niet zeggen dat daar nooit verandering in kan komen.</p>

<p>2</p> <p>Verkeer <i>Volgens de indieners zou de verkeersaantrekkende werking van de HOED onacceptabel hoog zijn voor een rustige woonwijk.</i></p> <p><i>Daarnaast zou het ten koste gaan van de verkeersveiligheid, met name ter plaatse van de kinderspeelplaats. Ook zou het gevaar groot zijn, dat bezoekers van de HOED te hard rijden om nog hun afspraak te halen.</i></p> <p><i>Tevens zal sprake zijn van vrachtverkeer ter bevoorrading. Is dit meegenomen in de verkeersaantrekkende werking?</i></p> <p><i>Zolang de Laan van Hoog Lede nog niet is aangelegd zou de ontsluiting over de Francijntje de Kadtlaan zijn. Deze is daarvoor veel te smal.</i></p>	<p>De verkeersaantrekkende werking is berekend volgens de kengetallen die de CROW hanteert (publicatie 317, CROW 2012). Deze zijn gebaseerd op ervaringscijfers en worden in de rechtspraak geaccepteerd als juist. De te verwachten verkeersaantrekkende werking bedraagt 383 voertuigen extra per etmaal. Het door een indiener ingediende tegenrapport van een deskundige (Vlaardingen, gezondheidscentrum Hoog Lede, Verkeers- en parkeeronderzoek, ir Sj.Stienstra, mei 2017), komt weliswaar tot een hogere verkeersaantrekkende werking, maar ook van dat getal zegt deze deskundige dat deze acceptabel is te noemen in een woonwijk.</p> <p>Bij onze afweging dienen wij uit te gaan van het verkeersgedrag, zoals dat volgens de regels dient te verlopen. Van belang is echter dat de verkeersgeneratie van de HOED niet leidt tot onacceptabel hoge verkeersintensiteiten. Voorts zijn de wegen in en rondom het plangebied ingericht conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig, waardoor het risico op hoge snelheden wordt geminimaliseerd.</p> <p>Er zal slechts sprake zijn van zeer beperkt bevoorradend verkeer aan de apotheek door middel van bestelbusjes</p> <p>Totdat de Laan van Hooglede volledig is aangelegd in definitieve vorm, wat naar verwachting in 2020 zal zijn, zal de ontsluiting via de Francijntje de Kadtlaan lopen. De rijbaan van deze weg is ongeveer 4 meter breed, maar o.a. omdat er geen fietsers gebruik maken van deze rijbaan, acht het college het tijdelijke gebruik van deze weg als ontsluitingsroute aanvaardbaar.</p>
<p>3</p> <p>Parkeren <i>De indieners menen dat er (veel) meer parkeerbehoefte is, dan de gemeente beweert. Daarnaast geven zij aan dat de parkeerdruk nu al hoger is, dan door de gemeente wordt aangenomen.</i></p>	<p>De parkeerbehoefte van de ontwikkeling is bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen uit het Parkeerbeleid Gemeente Vlaardingen 2008. De te hanteren parkeernormen voor Vlaardingen zijn afgeleid van de landelijke parkeercijfers zoals gepubliceerd door het CROW. Het parkeerbeleid is er primair op gericht om schaarse parkeerruimte in bestaande wijken eerlijk te verdelen en bij nieuwbouw en herontwikkeling voldoende parkeerplaatsen toe te voegen voor het bijbehorende gebruik.</p> <p>Het college heeft bij de vaststelling van de parkeerbehoefte voor het bouwplan de geldende parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per</p>

<p><i>Men vraagt of er parkeeronderzoek is uitgevoerd bij het opstellen van de parkeerbalans voor het gehele gebied.</i></p>	<p>behandelkamer en 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte apotheek, conform de gemeentelijke parkeernormen toegepast. Het betreft hier de parkeerbehoefte van zowel de bezoekers als personeel van het medisch centrum. Het college hoeft hierbij alleen rekening te houden met het gebruik waarop de aanvraag ziet en waarvoor de ontwerp-omgevingsvergunning is opgesteld. Overigens komt de verkeersdeskundige die door een indiener is ingeschakeld op de zelfde parkeerbehoefte uit.</p> <p>Het uitvoeren van een parkeeronderzoek naar de huidige bezetting zou onvoldoende inzicht bieden, omdat een deel van de woningen nog niet gerealiseerd is. Bij het opstellen van de parkeerbalans voor het gehele gebied is rekening gehouden met de gemeentelijke parkeernormen voor woningen, te weten 2 parkeerplaatsen per woning voor zowel de deels bestaande en nieuw te realiseren appartementen als de beoogde 2-onder-1-kap woningen. Daarbij is voorts uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen terrein en 1 parkeerplaats in de openbare ruimte. Voor deze parkeerplaatsen mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik. Veel bewoners zijn overdag weg en dan is juist het medisch centrum open. Door verreweg de meeste gebruikers van het pand, de huisartsen en de apotheek, wordt gewerkt tussen 08.00 en 17.30 uur. Uit de parkeerbalans volgt dat het precies sluitend is. Dit houdt in dat de parkeerdruk op het piekmoment (werkdagmiddag) gelijk is aan de parkeerbehoefte.</p> <p>In de tekst van de vergunning wordt opgenomen dat er op grond van artikel 2.5.30 lid 4 aanhef en onder b. van de Bouwverordening, gedeeltelijk vrijstelling wordt verleend van de eis het parkeren volledig op eigen terrein te regelen, aangezien er in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid is.</p>
<p>4 Luchtkwaliteit <i>Door toename verkeer zal de luchtkwaliteit verslechteren.</i></p>	<p>Als gevolg van de functiewijziging van wonen (6) naar een medisch centrum, zal de verkeersintensiteit toenemen met circa 383 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond draagt deze ontwikkeling niet 'in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.</p>
<p>5 Geluid <i>Door airco's en toename verkeer zal de geluidsbelasting toenemen.</i></p>	<p>Zoals indieners melden is dit een geluidsgevoelige functie waarbij volgens de richtlijnen een afstand van 10 meter wordt gehanteerd. De panden van de indieners van de zienswijzen liggen alle buiten die 10 meter.</p>

	<p>Wat toename van geluid door verkeer betreft, de Wet geluidhinder is niet van toepassing op 30 km/h-wegen en woonerven.</p>
<p>6 Strijdig met actieplan Wonen</p>	<p>De koers die Vlaardingen volgt op het gebied van wonen staat in het Actieplan Wonen tot 2030. De Actualisatie Actieplan Wonen 2017 (vastgesteld op 30 maart 2017) geeft richting aan het woonbeleid tot 2030. Het stelt niet vast op welke locaties voor en welke doelgroepen wordt gebouwd. Dat wordt per project bepaald, waarvoor het Actieplan Wonen het beleidskader is.</p>
<p>7 Geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) aan de raad gevraagd <i>Omdat het gaat om een afwijking van het bestemmingsplan op grond van 2:12 onder 3 van de Wabo had de raad om een vvgb moeten worden gevraagd. Dit staat ook in de Ruimtelijke Onderbouwing.</i></p> <p>Tevens is het aanwijzingsbesluit van de raad van 26/1/17 terwijl de aanvraag van augustus 2016 is. Ook is dit raadsbesluit slechts 1 jaar geldig, wat vreemd is. Daarom had wel een vvgb afgegeven moeten worden.</p>	<p>Abusievelijk is in de Ruimtelijke Onderbouwing vermeld dat een vvgb nodig is. Deze is echter niet nodig omdat het bouwplan valt in een categorie waarvan de raad heeft bepaald dat een vvgb niet nodig is.</p> <p>Na inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 heeft de raad besloten dat alle afwijkingen van het bestemmingsplan vallen binnen een categorie waarvoor geen vvgb is vereist. N.a.v. jurisprudentie heeft de raad echter op 26 januari 2017 een nieuw aanwijzingsbesluit genomen, met specifieke categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb benodigd is. Concluderend was ook ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning geen vvgb benodigd.</p>
<p>8 Staatssteun <i>Vermoed wordt dat de gemeente de grond (te) goedkoop heeft verkocht aan het medisch centrum.</i></p>	<p>Medisch Centrum Hoog Lede betaalt een marktconforme prijs voor de grond. Dit is bevestigd door een onafhankelijke taxatie. Er is geen sprake van staatsteun</p> <p>Dat de gemeente een aantal documenten niet openbaar maakt heeft te maken met dat openbaarmaking van deze documenten de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden in vergelijkbare gevallen. Overigens is de prijs die wordt betaald voor de grond marktconform. Deze wordt openbaar bij de overdracht van de grond.</p>
<p>9 Geen (onderzoek naar)draagvlak</p>	<p>Hoewel het de uitdrukkelijke voorkeur heeft van het college dat een nieuwe ontwikkeling op draagvlak kan rekenen, is dit geen aspect dat mee kan wegen in de beoordeling van de vraag of er sprake is van "een goede ruimtelijke ordening". Bij een particulier initiatief is dat het toetsingskader.</p>

<p>10 Geen noodzaak tot verplaatsing in één pand. Alle voorzieningen zitten al in de buurt.</p> <p><i>Tevens zijn er medische samenwerkingsvormen in de buurt (Emmahof, van Baerlestraat 153, centrum Backup en Zwanensingel 9.</i></p>	<p>Het gaat hier om een particulier initiatief, ingegeven door de noodzaak om samen te gaan werken op één locatie om zo te zorgen voor continuïteit en een betere kwaliteit van de zorg.</p> <p>Het is een landelijke trend, maar ook de wens van de gemeente om zorgfuncties te combineren op een plek, juist omdat deze functies elkaar versterken. (zie verder onder 23)</p> <p>Het gegeven dat zich andere samenwerkingsvormen op het gebied van zorg in Vlaardingen bevinden, is geheel in de lijn met de landelijke trend en het beleid van Vlaardingen om centrale locaties met eerste en tweedelijns gezondheidszorg onder één dak te realiseren aangezien dit noodzakelijk is voor een efficiënte samenwerking en zorgverlening.</p>
<p>11 Maatschappelijk belang nieuwbouw woningen</p>	<p>Ook het college deelt de mening dat er een maatschappelijk belang is bij het bouwen van nieuwe woningen. Het bouwplan gaat echter slechts ten koste van 6 patiowoningen, waarvan door de ontwikkelaar werd ingeschat dat zij vanwege de ligging ten opzichte van de appartementengebouwen niet verkoopbaar zouden zijn.</p> <p>Daarnaast is het de gemeentelijke wens om in Vlaardingen 5 HOEDEN te realiseren, waarvan een in Holy Zuid. (zie verder onder 23)</p>
<p>12 Te groot voor de plek</p>	<p>Stedenbouwkundig zorgt het gebouw in de huidige maatvoering juist voor een logische overgang tussen de maatvoering van de woningen en de appartementsgebouwen.</p>
<p>14 Onrechtmatige overheidsdaad</p>	<p>Het college is van mening dat bij de beoordeling van de aanvraag om de omgevingsvergunning zorgvuldig is gehandeld en dat een juiste belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het college wijst daarom de stelling dat sprake zou zijn van een onrechtmatige overheidsdaad van de hand. Ter zake van een mogelijke waardevermindering van de woningen van omwonenden geldt dat hiervoor een verzoek om planschadevergoeding kan worden ingediend.</p>
<p>15 Aantasting privacy</p>	<p>Gelet op de afstand tot de woningen kan niet gesteld worden dat er sprake is van aantasting van de privacy.</p>
<p>16 Zichthinder</p>	<p>De zichthinder, die slechts voor enkele omwonenden zal plaatsvinden is dusdanig dat wij het belang van voorkoming ervan minder zwaar wegen dan het belang van vestiging van een HOED op deze plek.</p>
<p>17 Uitstraling straat vermindert</p>	<p>Het college meent dat de vestiging van de HOED</p>

	niet zorgt voor vermindering van de uitstraling van de straat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het plan wordt omzoomd door groen en bomen, waardoor een afstand tot de woningen wordt gecreëerd en een bijdrage wordt geleverd aan het beoogde tuinstedelijke woonmilieu.
18 Verslechtering leefomgeving	Het college deelt de vrees niet dat de vestiging van een HOED de leefomgeving verslechtert. Zie verder onder 17, 19 en 20.
19 Uiterlijk	Het bouwplan is goedgekeurd door de Welstandscommissie. Overigens is het bouwplan, mede naar aanleiding van opmerkingen tijdens de informatieavond, in een later stadium aangepast, zodat het nog meer aansluit bij de overige bebouwing in Park Hoog Lede.
20 Verkeerde plek. <i>Een stedenbouwkundige onderbouwing ontbreekt</i>	De huisartsen hebben deze locatie uitgezocht en gelet op de ingediende ruimtelijke onderbouwing kan het college met deze locatie instemmen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd aangegeven waarom het plan goed op de huidige locatie past. Door de waterpartij opent de stedenbouwkundige structuur wat ruimte geeft voor een iets grootschaliger bouwvolume. In hoogte sluit het goed aan op de omliggende woningen. Tevens wordt het omzoomd door groen en bomen, waardoor een afstand tot de woningen wordt gecreëerd en een bijdrage wordt geleverd aan het beoogde tuinstedelijke woonmilieu. Voorts voldoet de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking omdat de onderhavige locatie een bouwrijpe binnenstedelijke transformatielocatie is en daarmee valt onder de (provinciale) definitie van bestaand stedelijk gebied.
21 En medisch centrum moet aan een doorgaande weg gebouwd worden en niet midden in een woonwijk.	Er is geen regelgeving of beleid waaruit volgt dat een medisch centrum aan een doorgaande weg gebouwd zou moeten worden.
22 Negatief voor verkoopbaarheid nog te bouwen woningen en daardoor kans op vestiging meer bedrijfsgebouwen.	Het college heeft er alle vertrouwen in dat de overige woningen verkocht zullen worden. Zeker gelet op het feit dat de in deelplan 8 te bouwen woningen alle dertig binnen 2 weken waren verkocht. Bij de verkoopinformatie zat ook uitgebreide informatie over de beoogde komst van deze HOED Het is uitdrukkelijk de bedoeling van de ontwikkelaar, maar ook van de gemeente dat de op de overige nog lege percelen woningen

	worden gebouwd.
<p>23</p> <p>Strijdig met ladder voor duurzame verstedelijking. <i>De regionale behoefte wordt niet aangetoond</i></p> <p>Waarom niet aan de Churchilweg of de Vogelbuurt.</p>	<p>Een centrale locatie met eerste en tweedelijns gezondheidszorg onder één dak is noodzakelijk voor een efficiënte samenwerking en zorgverlening. Dit volgt uit het landelijk gesloten “Zorgakkoord eerste lijn 2014-2017”. Maar ook uit de reeds in 2005 vastgestelde “Nota Volksgezondheid en Zorg Regio Nieuwe waterweg Noord 2005-2008”. In deze nota heeft het college van burgemeester en wethouders het volgende besloten: “Om het dreigende tekort aan huisartsen het hoofd te bieden heeft Vlaardingen besloten mee te werken aan het plan van de FSG om in de periode 2004 – 2007 vier HOEDEN in Vlaardingen te realiseren.</p> <p>Per wijk wordt bezien, of gelet op de ontwikkelingen, een dergelijke voorziening zou passen. De initiatiefnemers hebben de aanvraag voor een locatie in de onderhavige wijk ingediend. Gelet hierop is voor deze wijk onderzocht of de ontwikkeling past.</p>
<p>24</p> <p>Te ver van openbaar vervoer.</p>	<p>Op 300 m afstand is de bushalte aan de Holysingel gelegen. Deze halte wordt frequent aangedaan door stadsbussen en ligt binnen de acceptabele loopafstand van 400 m. Voor normale bushaltes wordt deze afstand doorgaans als vuistregel voor het verzorgingsgebied van de halte gebruikt.</p>
<p>25</p> <p>Verplaatsen parkeerplaatsen <i>In verband met het bouwplan worden parkeerplaatsen verplaatst van de entree van appartementsgebouw 2 naar de HOED. Parkeerplaatsen van de bewoners worden daardoor weggenomen ten behoeve van de HOED waardoor bewoners niet meer kunnen parkeren.</i></p>	<p>Het idee om de parkeerplaatsen voor het 2e appartementengebouw te positioneren was in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om het proces van de omgevingsvergunning voor het 2e appartementengebouw voorspoedig te laten verlopen is besloten het geldende bestemmingsplan aan te houden en de parkeerplaatsen te verplaatsen naar de HOED.</p>
<p>26</p> <p>Slechte informatievoorziening. <i>Niet iedereen is over de informatieavond geïnformeerd.</i></p>	<p>Er is in juli 2016 een informatieavond geweest, waarbij alle bewoners van dat moment zijn uitgenodigd. Er waren circa 50 mensen aanwezig</p>
<p>27</p> <p>Commerciële belangen <i>Alleen commerciële/financiële motieven spelen een rol bij de afweging om de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan ten gunste van de bouw van een HOED.</i></p> <p><i>Precedentwerking. Aan andere commerciële bedrijven zal ook een vergunning verleend moeten worden.</i></p>	<p>Dit is niet juist. Het college werkt mee aan deze ontwikkeling op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de wens van het college om samenwerking op het gebied van 1^e en 2^e lijns gezondheidszorg te bevorderen.</p> <p>In casu is sprake van afwijking van het bestemmingsplan dus een individueel/uniek geval waardoor geen sprake zal zijn van precedentwerking.</p>

28 Een dergelijk groot bedrijf hoort niet in een kleine woonwijk.	Vrijwel iedere woonwijk heeft wel een of meer locaties met een maatschappelijke functie. Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat zowel de maatvoering stedenbouwkundig als het beoogde gebruik, onder andere wat betreft parkeerbelasting en verkeersaantrekkende werking, op deze locatie acceptabel zijn.
29 Openingstijden <i>Wie garandeert dat de openingstijden van het medisch centrum inderdaad alleen maar tijdens kantooruren zijn. Zodra er ook een openingstelling 's avonds of in het weekeinde is, worden de nu al te verwachten parkeerproblemen en overlast alleen maar groter.</i>	Er wordt door de grootste gebruikers van het pand, de huisartsen en de apotheek, gewerkt tussen 08.00 en 17.30 uur. De paramedici werken tevens overdag. Incidenteel kan het zijn dat door de huidtherapeute en de fysiotherapeut buiten kantooruren een patiënt wordt ontvangen. Het mag duidelijk zijn dat zij slechts één enkele patiënt kunnen behandelen op hetzelfde moment.
30 Gelet op het patiëntenbestand van de artsen komt de voorziening niet ten goede van de bewoners van Hoog Lede.	Dit is onjuist: Huisartspraktijk Elshout & De Vos is drempelloos open voor nieuwe patiënten. Voor de andere twee praktijken geldt een wachtlijst die in de tijd geleidelijk opgelost wordt (uitstroom wordt opgevuld met nieuwe instroom).
31 Wet Bibob. <i>Hooglede vastgoed komt niet betrouwbaar over. Is een Wet BIBOB onderzoek verricht?</i>	Ja, in het kader van de grondtransactie is een Wet Bibob onderzoek verricht. Er zijn geen onregelmatigheden geconstateerd.
32 WKO installatie. <i>Zie tekening leidingen. De HOED kan niet ter plaatse worden gebouwd.</i>	Voor de positionering van de HOED is rekening gehouden met de in het veld aanwezige bronnen van de WKO installatie van appartementengebouw I.
33 Strijd met bestemmingsplan <i>De bestemmingsregels bieden geen ruimte om de ontwikkeling van het medisch centrum op deze locatie mogelijk te maken.</i>	Dat klopt. Daarom wordt de onderhavige procedure gevolgd.
34 Geen goede ruimtelijke onderbouwing <i>De ruimtelijke onderbouwing toont onvoldoende aan dat de geplande activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.</i>	Het college meent dat de ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan zijn gesteld in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Vragen over de ruimtelijke onderbouwing	
Wat wordt bedoeld met de waterpartij?	Hiermee wordt bedoeld het water dat net ten noorden van de locatie ligt.

Tot slot

Wij kunnen ons voorstellen dat de huidige bewoners en de mensen die een nog af te bouwen woning of appartement hebben gekocht uitgingen van een woonwijk waar alleen word gewoond. En dat als dit dan anders blijkt te worden, met vrees naar de eventuele gevolgen wordt gekeken.

Toen het bestemmingsplan werd opgesteld werd echter niet voorzien, dat de beoogde locatie van de HOED voor de bouw van woningen niet zo interessant was. Toch is dit zo, mede vanwege de ligging

in de schaduw van de twee appartementsgebouwen. Daarom hebben de huisartsen verzocht deze grond aan te mogen kopen ten behoeve van de vestiging van een HOED en hebben zij een aanvraag gedaan voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van deze HOED.

Als college hebben wij echter alle belangen te wegen, waarbij een binnengekomen aanvraag moet worden getoetst aan de wettelijke normen, waarbij in het geval van een afwijking van het bestemmingsplan de aanvrager moet aantonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Dit heeft de aanvrager gedaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de verkeersaantrekkende werking ruim valt binnen wat binnen een woonwijk acceptabel is. Dit wordt overigens bevestigd door een namens een aantal indieners ingediend verkeerskundig rapport.

In dit rapport wordt ook bevestigd dat het college komt tot de juiste voorzieningen ten behoeve van de verwachte parkeerbehoefte.

Wij menen dat deze HOED een waardevolle aanvulling is op deze wijk, vandaar dat ons college de omgevingsvergunning voor de realisatie van een HOED verleent. Met betrekking tot parkeren geldt dat hierbij ook een gedeeltelijke ontheffing van de eis om te parkeren op eigen terrein wordt verleend.