



Gemeente Vlaardingen

Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl

AANTEKENEN

Hoog Lede Vastgoed B.V
T.a.v. de heer J. de Wit
Prins Bernhardlaan 10
3135 JB VLAARDINGEN

Datum	onderwerp	Pagina
18-12-2018	Besluit tot wijziging omgevingsvergunning	1/4
briefnummer	uw kenmerk	bijlage(n)
1695655	Ovxd-3841	--

Geachte heer De Wit,

Inleiding

Bij besluit van 26 september 2017 hebben wij u een omgevingsvergunning verleend voor (o.a.) het bouwen en gebruiken van een medisch centrum aan de Francijntje de Kadtlaan te Vlaardingen. Omwonenden hebben tegen de vergunning beroep ingesteld bij de rechtbank Rotterdam (ROT 17/6356, ROT 17/6405 en ROT 17/6571). Ook hebben zij de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

Bij uitspraak van 21 december 2017 (ROT 17/6358 en ROT 17/6572) heeft de voorzieningenrechter de verzoeken toegewezen en de omgevingsvergunning geschorst totdat de rechtbank uitspraak heeft gedaan in beroep, dan wel tot zes weken nadat een nieuw besluit is genomen.

Bij besluit van 20 februari 2018 (ovxd-3841) hebben wij de omgevingsvergunning van 26 september 2017 herroepen en opnieuw beschikkende op de aanvraag een nieuwe omgevingsvergunning verleend. Omwonenden hebben aangegeven zich niet te kunnen verenigen met de nieuwe omgevingsvergunning, hebben de beroepen aangevuld en de voorzieningenrechter opnieuw verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

Dat heeft geleid tot de uitspraak in voorlopige voorziening van 29 mei 2018 (ROT 18/1907 en ROT 18/1908).

Uitspraak voorlopige voorziening 2018

Uit de uitspraak in voorlopige voorziening volgt dat de voorzieningenrechter geen aanleiding heeft gezien voor het treffen van een voorlopige voorziening omdat de voorzieningenrechter op voorhand van oordeel is dat de aangevoerde beroepsgronden niet zullen slagen. Echter, de voorzieningenrechter heeft (kort gezegd) nog wel overwogen:

- dat het volgens de gemeente en de vergunninghouder niet de bedoeling is dat het medisch centrum structureel is geopend in de avond en in het weekend;
- dat in de parkeerbalans rekening is gehouden met een bezettingsgraad, vanwege het medisch centrum, van 30% in de avond van een werkdag en 15% op de zaterdag;
- dat zulks niet is vastgelegd in een duidelijk en handhaafbaar voorschrift;
- dat een dergelijk voorschrift noodzakelijk is, maar het ontbreken ervan kan worden gerepareerd in de beroepsfase door middel van een wijzigingsbesluit.

Naar aanleiding van deze uitspraak van de voorzieningenrechter hebben wij besloten om de voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning van 20 februari 2018 te wijzigen.

Daarbij hebben wij aangesloten bij de uitgangspunten van het onderzoek naar parkeren en de systematiek van de aan de vergunning van 20 februari 2018 verbonden voorschriften. Temeer daar uit de uitspraak van de voorzieningenrechter van 29 mei 2018 blijkt dat die uitgangspunten, onderzoek en voorschriften juist en adequaat zijn. Bovendien sluiten de voorschriften aan bij hetgeen u als vergunninghouder en toekomstig gebruiker/exploitant steeds naar voren heeft gebracht.

In het onderstaande is de integrale tekst van de gewijzigde vergunningvoorschriften opgenomen. De wijzigingen ten opzichte van de voorschriften die zijn verbonden aan de omgevingsvergunning van 20 februari 2018 zijn gearceerd weergegeven.

Besluit

Gelet op de voornoemde uitspraak van de voorzieningenrechter bij de Rechtbank Rotterdam d.d. 29 mei 2018 besluiten wij hierbij tot het wijzigen van de voorschriften die - vanwege de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan en het afwijken daarvan - zijn verbonden aan de omgevingsvergunning d.d. 20 februari 2018 (ovxid-3841), zodat de voorschriften (die zijn opgenomen op pagina 12 en 13 van de omgevingsvergunning van 20 februari 2018) thans als volgt luiden:

1. het bouwwerk mag niet anders worden gebruikt dan als een medisch centrum dat uitsluitend onderdak mag bieden aan één apotheek en aan extramurale (paramedische) zorgverleners, zoals een of meerdere huisartsenpraktijken (met de gebruikelijke onzelfstandige biomedische activiteiten en voorzieningen), samenwerkende medische specialisten (halve tweedelijns zorg), fysiotherapeuten met oefenruimte, psychologen, podotherapeuten, diëtisten, huidtherapeuten, ergotherapeuten en logopedisten;
2. gebruik van het bouwwerk ten behoeve van intramurale zorg is niet toegestaan;
3. behandeling van patiënten / cliënten in het medisch centrum mag gelijktijdig in maximaal 15 kamers plaatsvinden, *waarbij avond- en nachtopenstelling, zijnde tussen 18.00 en 06.00 uur, alsmede weekendopenstelling niet is toegestaan, met uitzondering van maximaal 4 behandelkamers op maandag t/m donderdag tot 21.00 uur, maximaal 2 behandelkamers op vrijdag tot 21.00 uur en maximaal 2 behandelkamers op zaterdag tussen 10.00 en 16.00 uur;*
4. ter plaatse mag niet meer dan één apotheek gevestigd zijn, waarbij avond- en nachtopenstelling, zijnde tussen 18.00 en 06.00 uur, alsmede weekendopenstelling niet is toegestaan en dat de apotheek (dat gebruik) in oppervlakte niet mag worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte welke volgt uit de bij de aanvraag behorende tekeningen;
5. dat de op de tekeningen bij de aanvraag aangegeven oefenruimte uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van fysiotherapie en gebruik als een sportschool niet is toegestaan. *Avond en nachtopenstelling, zijnde tussen 18.00 en 06.00 uur, alsmede weekendopenstelling zijn niet toegestaan. Dit is slechts anders indien de op grond van artikel 3 van deze voorschriften toegelaten behandeling van een individuele patiënt/client niet in de daargenoemde behandelkamer(s) plaatsvindt, maar in plaats daarvan in de oefenruimte.* De oefenruimte (dat gebruik) mag in oppervlakte niet worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte welke volgt uit de bij de aanvraag behorende tekeningen.

Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

Ruimte, Wonen en Milieu

6. het op te richten bouwwerk mag alleen in gebruik worden genomen indien de (mede) daarvoor benodigde parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, zijnde 77 openbare parkeerplaatsen binnen het gebied dat door middel van een rode lijn is aangegeven op de bijbehorende, van dit besluit, zijnde omgevingsvergunning van 20 februari 2018, deel uitmakende, tekening (bijlage 2):

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



de secretaris
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen



de burgemeester
mr. A.M.M. Jetten MSc

Wilt u bij beantwoording van deze brief het briefnummer vermelden?

Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

Ruimte, Wonen en Milieu

Publicatie

Dit besluit wordt door ons gepubliceerd op de website: www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast zal het besluit ingevolge artikel 3:11 van de Awb ter inzage worden gelegd voor de duur van zes weken.

Daarnaast zal dit besluit worden verzonden aan degenen die eerder een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tegen het ontwerpbesluit dat in maart 2017 voor de duur van 6 weken ter inzage heeft gelegen, alsmede aan de rechtbank Rotterdam en aan de appellanten of hun gemachtigden die beroep hebben ingesteld tegen de omgevingsvergunning van 26 september 2017 en/of van 20 februari 2018.

Rechtsbescherming

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tegen dit besluit een gemotiveerd beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Rotterdam (Bestuursrecht), postbus 50951, 3007 BM Rotterdam, en wel binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit.

Beroep staat alleen open voor degenen die eerder een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tegen het ontwerpbesluit dat heeft geleid tot de eerder verleende vergunning en voor degenen die zich niet kunnen verenigen met de wijzigingen ten opzichte van dat eerdere ontwerpbesluit. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Aan de voorzieningenrechter bij de Rechtbank Rotterdam kan - indien sprake is van een spoedeisend belang - een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening. 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.

Nu dit besluit strekt tot wijziging van de aan de omgevingsvergunning van 20 februari 2018 verbonden voorschriften, zal dit besluit ingevolge artikel 6:19 Awb worden verzonden aan de Rechtbank Rotterdam en zal dit besluit in beginsel van rechtswege worden betrokken bij de aanhangige (door de rechtbank reeds gevoegde) beroepsprocedures (ROT 17/6356, ROT 17/6405 en ROT 17/6571) tegen de omgevingsvergunning van 20 februari 2018.

Wijziging omgevingsvergunning Ovvid 3841

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen maken bekend de omgevingsvergunning van 20 februari 2018 (Ovvid 3841) voor het realiseren van een medisch centrum aan de Francijntje de Kadtlaan te Vlaardingen te hebben gewijzigd.

De wijziging is dat er bepalingen zijn opgenomen die duidelijk maken welk gebruik er kan worden gemaakt van het medisch centrum 's avonds en in het weekeinde.

Kort gezegd komen de nieuwe bepalingen er op neer dat:

1. avond- en nachtopenstelling, zijnde tussen 18.00 en 06.00 uur, alsmede weekendopenstelling niet is toegestaan, met uitzondering van maximaal 4 behandelkamers op maandag t/m donderdag tot 21.00 uur, maximaal 2 behandelkamers op vrijdag tot 21.00 uur en maximaal 2 behandelkamers op zaterdag tussen 10.00 en 16.00 uur;
2. avond- en nachtopenstelling van de oefenruimte, zijnde tussen 18.00 en 06.00 uur, alsmede weekendopenstelling zijn niet toegestaan. Dit is slechts anders indien de op grond van artikel 3 van deze voorschriften toegelaten behandeling van een individuele patiënt/cliënt niet in de daargenoemde behandelkamer(s) plaatsvindt, maar in plaats daarvan in de oefenruimte.

Publicatie

Het wijzigingsbesluit wordt door ons op 9 januari 2019 gepubliceerd op de website: www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zal het besluit ingevolge artikel 3:11 van de Awb vanaf 10 januari 2019 ter inzage worden gelegd voor de duur van zes weken. Voor het inzien kan een afspraak gemaakt worden via 010 248 4000.

Daarnaast wordt dit besluit verzonden aan degenen die eerder een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tegen het ontwerpbesluit dat in maart 2017 voor de duur van 6 weken ter inzage heeft gelegen, alsmede aan de rechtbank Rotterdam en aan de appellanten of hun gemachtigden die beroep hebben ingesteld tegen de omgevingsvergunning van 26 september 2017 en/of van 20 februari 2018.

Rechtsbescherming

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tegen het wijzigingsbesluit een gemotiveerd beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Rotterdam (Bestuursrecht), postbus 50951, 3007 BM Rotterdam, en wel binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit.

Beroep staat alleen open voor degenen die eerder een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tegen het ontwerpbesluit dat heeft geleid tot de eerder verleende vergunning en voor degenen die zich niet kunnen verenigen met de wijzigingen ten opzichte van dat eerdere ontwerpbesluit. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Aan de voorzieningenrechter bij de Rechtbank Rotterdam kan - indien sprake is van een spoedeisend belang - een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening. 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



OMGEVINGSVERGUNNING

telefoonnummer
010-248 4000

dat de op 26 september 2017 verleende omgevingsvergunning door de voorzieningenrechter is geschorst tot 6 weken na de uitspraak in de beroepszaken, danwel tot 6 weken na het nemen van een nieuw primair besluit;

dat naar aanleiding van de voornoemde uitspraak het college van burgemeester en wethouders hierbij overgaan tot het herroepen van het besluit van 26 september 2017 en opnieuw beschikken op de vergunningaanvraag van 22 augustus 2016;

dat de belangrijkste wijzigingen – ten opzichte van de eerder verleende vergunning – zijn: dat in het onderhavige besluit expliciet is bepaald dat er wordt afgeweken van het bestemmingsplan en dat ontheffing is verleend van de bouwverordening op het punt van parkeren op eigen terrein, dat de aard en omvang van het vergunde gebruik - ook door middel van voorschriften – nog nauwkeurig is omschreven, dat is bepaald dat het gebruik van het bouwwerk afhankelijk is van de realisatie van parkeerplaatsen, dat het aantal parkeerplaatsen zekerheidshalve nog is gewijzigd en dat de motivering is aangepast op het punt van parkeren en verkeer;

t.a.v. strijdig gebruik:

dat het project ziet op het bouwen en gebruiken van een medisch centrum aan de Francijntje de Kadtlaan te Vlaardingen;

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 patiowoningen zijn toegestaan met afwisselend een bouwhoogte van maximaal 4 of 8 meter;

dat de voor "Tuin" aangewezen gronden bestemd zijn voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, voor erfafscheidingen, behorende bij patiowoningen, 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 bouwplan behelst het realiseren van een medisch centrum. Het betreft een nieuwbouwplan in de vorm van een medisch centrum dat onderdak gaat bieden aan één apotheek (zonder avond-, nacht- en weekendopenstelling) en aan uitsluitend extramurale zorgverleners (intramurale zorg is niet toegelaten), zoals een of meerdere

huisartsenpraktijken (met de gebruikelijke onzelfstandige biomedische activiteiten en voorzieningen), samenwerkende medische specialisten (halve tweedelijns zorg), fysiotherapeuten met oefenruimte, psychologen, podotherapeuten, diëtisten, huidtherapeuten, ergotherapeuten, logopedisten. Het medisch centrum is in de regel in gebruik in de dagperiode op werkdagen;

dat behandeling van patiënten / cliënten in het medisch centrum gelijktijdig in maximaal 15 kamers mag plaatsvinden;

dat de op de tekeningen bij de aanvraag aangegeven oefenruimte uitsluitend dient ten behoeve van fysiotherapie (geen sportschool) en deze (dat gebruik) in oppervlakte niet mag worden vergroot. Ook de op de tekeningen bij de aanvraag weergegeven (gebruik ten behoeve van) apotheek mag in oppervlakte niet worden vergroot.

dat daarmee nog beter en in voldoende mate is vastgelegd wat de aard en omvang is van hetgeen hierbij is vergund, hetgeen (waar nodig) ook nog eens zal worden vastgelegd in de voorschriften van de omgevingsvergunning (zie onderdeel "besluiten");

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

dat het te realiseren medisch centrum een maatschappelijke bestemming behelst en derhalve strijdig is met genoemde artikelen (3, 5 en 9) van het vigerende bestemmingsplan;

dat binnenplannen 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^o: in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

dat het college van burgemeester en wethouders hebben vastgesteld dat er sprake is van een maatschappelijk belang; dat een medisch centrum goed past in een nieuwe woonwijk; dat het project voorziet in de realisatie van een medisch centrum waar – in combinatie met een apotheek - meerdere extramurale zorgverleners werkzaam zullen zijn; dat met dit initiatief kan worden voorzien in eerstelijns- en halve tweedelijns zorg op korte afstand van de (nieuwe) bewoners van Park Hoog Lede en de overige bewoners van Vlaardingen; dat samenwerking binnen de eerstelijns gezondheidszorg en samenwerking met de tweedelijns gezondheidszorg heden ten dage noodzakelijk is; dat deze manier van samenwerken in Vlaardingen nog niet bestaat; dat 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; dat is gezocht 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 er in het onderhavige geval geen sprake is van adequate alternatieven, laat staan van alternatieven waarvan op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking daarvan een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Waarbij voorts geldt dat initiatiefnemers met de gemeente jarenlang hebben gezocht naar een goede locatie, dat spreiding over de gemeente en de voormalige ziekenhuislocatie reeds de voorkeur had, men voor realisatie van het project veelal afhankelijk is van grondeigenaren en bovendien de voor- en nadelen van de projectlocatie en andere locaties bij de beoordeling zijn betrokken;

dat het bouwplan eveneens ter stedenbouwkundige beoordeling is voorgelegd;

dat het medisch centrum aan de oostzijde van de appartementen wordt gerealiseerd; de locatie 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 en de schaal van het gebouw houdt het midden tussen de woningen en de appartementen;

dat de initiatiefnemers, de gemeente en de architect het project zodanig hebben vormgegeven dat het past in en bij de gebouwde en nog te bouwen omgeving. Daarbij is van belang dat zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige en de architect ook betrokken waren bij de opzet van het bestemmingsplan en de vormgeving van de gerealiseerde en te realiseren gebouwen. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing en daarbij gevoegde onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking is beschreven sluit het project aan bij de bouwstijl, materialen en hoogte van de gebouwde en nog te bouwen omgeving. Daarnaast zorgt het gebouw – stedenbouwkundig gezien – nu juist voor een logische en geleidelijke overgang tussen de maatvoering van de woningen enerzijds en de appartementencomplexen anderzijds. Verder draagt de opzet bij aan het zo veel mogelijk behouden van en omzomen met groen, hetgeen een bijdrage levert aan het tuinstedelijke woonmilieu;

dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders het project niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Het medisch centrum zal ten opzichte van de daar bestemde patiowoningen relatief meer naar het zuiden worden gerealiseerd, derhalve grotendeels niet vóór het bestaande appartementencomplex. Bovendien bedraagt de kortste afstand tot het complex meer dan 21 meter, is er sprake van een stedelijke omgeving en wordt er gebouwd op de locatie waar het vigerende bestemmingsplan reeds gebouwen toestaat van 4 en 8 meter hoog terwijl met de onderhavige vergunning een gebouw van 4,7 respectievelijk 7,8 meter is vergund;

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

dat – anders dan per abuis is vermeld in de ruimtelijke onderbouwing – in dezen geen verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) van de gemeenteraad is vereist. Bij besluit van 31 januari 2017 en bij besluit van 21 december 2017 (Staatscourant 2018, nr. 870) heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld voor de gevallen waarin naar het oordeel van de raad geen Vvgb nodig is, zulks op grond van artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5, derde lid Bor in samenhang met artikel 6.12, derde lid Wro. In categorie “C” van die lijst is opgenomen:

“Bijzondere doeleinden

Projecten ten behoeve van bijzondere doeleinden, zoals cultuur en ontspanning, zorg, sport en maatschappelijke dienstverlening, een en ander inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals bebouwing, water, groen, verharding en ontsluiting.”

dat ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd, die een analyse bevat ten aanzien van beleid, archeologische waarden, milieuaspecten, technische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;

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

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

t.a.v. gebruik en verkeer:

dat de tijdelijke ontsluiting c.q. de verkeerssituatie tot aan het volledig in gebruik nemen van de laan van Hooglede niet in de weg staat aan het verlenen van de omgevingsvergunning omdat bij de ontsluiting van Park Hoog Lede het uitgangspunt is dat in de bouwfase het bouwverkeer en het woonverkeer zoveel mogelijk gescheiden worden afgewikkeld. De ontsluiting van het woonverkeer loopt dan ook zoveel mogelijk via de Gretha Hofstralaan (zuidelijk deel) en de Francijntje de Kadtlaan (noordelijk deel). Het bouwverkeer maakt gebruik van de Laan van Hooglede. Met het gereedkomen van de verschillende bouwplannen wordt de zuidelijke rijbaan van de Laan van Hooglede fasegewijs opengesteld voor regulier verkeer. De noordelijke rijbaan functioneert tot einde van de bouwperiode als bouwweg;

dat de gemeentelijke verkeerskundige van oordeel is dat de ontsluiting en de verkeersafwikkeling aanvaardbaar is. De ontsluiting en verkeersgeneratie zijn naar het deskundig oordeel van de verkeerskundige aanvaardbaar. De ontsluiting is 4 meter breed. Richtlijnen (geen normen) stellen 4,8 meter voor, maar gaan uit van fietsers op de rijbaan. Dat is hier niet het geval: er ligt een breed (tweerichting) fietspad los van de rijbaan;

dat het door appellanten (in beroep tegen de eerder verleende vergunning) overgelegde rapport van de heer Stienstra ten onrechte uitgaat van een hogere verkeersgeneratie dan volgt uit de ramingen op basis van ervaring door de huisartsen en de ‘worst case’ berekening door de gemeentelijke verkeerskundige, maar desondanks ook de heer Stienstra van oordeel is dat: *“Deze aantallen zijn op zich niet onaanvaardbaar voor een woonomgeving”*;

dat de kanttekeningen van de heer Stienstra ter zake de ontsluiting via de Francijntje de Kadtlaan nog altijd niet wordt gedeeld door de gemeentelijke verkeerskundige. Deze

deskundige blijft van oordeel dat de (slechts tijdelijke) situatie, zelfs indien zou worden uitgegaan van de verkeersgeneratie die de heer Stienstra (ten onrechte) aanhoudt, aanvaardbaar is. De ontsluiting is weliswaar smal, maar niet te smal. Ook niet voor tweerichtingsverkeer.

Temeer daar het een 30 km/uur-weg betreft, de verkeersgeneratie niet hoog zal zijn, het bouwverkeer beschikt over een andere 'eigen' ontsluiting en er sprake is van het vrijgelegen fietspad (tweerichting). Bovendien is de bereikbaarheid van nooddiensten niet in het geding en is de inzet van een ambulance ter plaatse van het medisch centrum zelden nodig (de ervaring van de huisartsen: nog geen 4 x per jaar);

dat de suggestie van de heer Stienstra om eenrichtingsverkeer in te voeren ter plaatse van de Francijntje de Kadtlaan niet is overgenomen. Het zou namelijk tot gevolg hebben dat verkeer zich moet mengen met bouwverkeer, welke scheiding de gemeentelijke verkeerskundige, de ontwikkelaar en wij, het college van burgemeester en wethouders, van groot en groter belang achten;

dat de gemeentelijke verkeerskundige een en ander nogmaals heeft onderschreven in de notitie die als bijlage aan dit besluit is gehecht en welke inhoud hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd (bijlage 1);

dat het aspect verkeer derhalve niet in de weg staat aan het vergunnen van de aangevraagde ruimtelijke ontwikkeling;

t.a.v. gebruik / bouwen en parkeren:

dat ook het aspect parkeren niet in de weg staat aan het verlenen van de omgevingsvergunning;

dat in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.10 en de daarbij behorende bijlage 3) de resultaten zijn opgenomen van de initiële berekening van de parkeerbehoefte. Voor het berekenen van de behoefte is gebruik gemaakt van de normen die zijn opgenomen in het beleid van de gemeente Vlaardingen. Deze zijn, ten opzichte van de bandbreedte in de CROW-richtlijn waarop het gemeentelijke beleid is gebaseerd, strenger (leiden in de regel tot een hogere berekende parkeerbehoefte). In het kader van het onderhavige besluit is de parkeerbehoefte nogmaals integraal beoordeeld, zulks wederom 'worstcase' (bijlage 1);

dat het aangehouden aanwezigheidspercentage (de mate waarin bewoners gebruik maken van openbare parkeerplaatsen) op grond van de algemeen aanvaarde richtlijn van de CROW in dezen representatief is en geen bijstelling behoeft volgt uit het (nogmaals) uitgevoerde parkeeronderzoek naar de huidige situatie (bijlage bij bijlage 1). Desalniettemin is, teneinde elke discussie daarover uit te sluiten, besloten tot het realiseren van 2 extra openbare parkeerplaatsen;

dat het nadere onderzoek van de gemeentelijke verkeerskundige ook de conclusies weerlegt van Peutz en van de heer Stienstra die zijn neergelegd in rapporten die door appellanten (in beroep tegen de eerder verleende vergunning) zijn overgelegd. De loopafstand naar een

toereikend aantal parkeerplaatsen valt immers binnen de op grond van de CROW acceptabele loopafstand. Ook als, zoals thans is gedaan, wordt uitgegaan van een loopafstand van 100 meter zoals de CROW-richtlijn voorstelt en appellanten in beroep tegen de omgevingsvergunning (2017) hebben aangevoerd. Er is wel degelijk sprake van dubbelgebruik, het betreft geen privé parkeerplaatsen behorende bij een appartementencomplex (maar openbare parkeerplaatsen) en de gemeente heeft de volledige parkeerbehoefte 'worstcase' berekend;

dat de parkeerbehoefte tengevolge van het project, zoals is onderzocht en is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing, 34 parkeerplaatsen bedraagt (15 behandelkamers x 2 parkeerplaatsen + 4 parkeerplaatsen voor de apotheek). Dat op het meest maatgevende moment (ochtend / middag van de werkdagen). Dat komt overigens overeen met de door de heer Stienstra berekende behoefte (namelijk 33 plaatsen), hetgeen volgt uit het door appellanten in beroep (tegen de eerdere vergunning) overgelegde schrijven;

dat de juistheid van de norm van 2 parkeerplaatsen per behandelkamer niet ter discussie staat, hetgeen ook volgt uit het door appellanten (in het beroep tegen de eerdere vergunning) overgelegde schrijven van Peutz. Het aantal (15 behandelkamers x 2 parkeerplaatsen) is bovendien representatief. De onderhavige vergunning voor het medisch centrum vergunt uitsluitend een gelijktijdige behandeling in maximaal 15 kamers. Zulks is ook nog eens in de voorschriften van deze vergunning vastgelegd;

dat voor de parkeerbehoefte ten aanzien van de apotheek aansluiting is gezocht bij de daarvoor opgestelde CROW-richtlijn waarop het gemeentelijke beleid is gebaseerd en niet bij de niet representatieve richtlijn voor algemene detailhandel. De richtlijn van 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² (in casu 140 m² = naar boven afgerond 4 parkeerplaatsen) wordt steeds door de gemeente toegepast - ook bij andere zelfstandige apotheken en apotheken in HOED-en - en is, zoals gezegd, gebaseerd op de richtlijn van de CROW die als richtlijn een bandbreedte gaf van 1,7 - 2,7. Wederom is het maximale aantal in de bandbreedte aangehouden. Bovendien geldt dat de onderhavige apotheek naar verwachting zal leiden tot een lagere parkeerbehoefte aangezien het merendeel van de medicatie zal worden verstrekt direct na bezoek van een in hetzelfde pand gevestigde huisarts waardoor veelal geen sprake is van een afzonderlijke parkeerbehoefte. Daarenboven geldt dat uitdrukkelijk slechts het gebruik van één apotheek is vergund (zonder avond-, nacht- en weekendopenstelling) en dat in een bepaalde omvang, hetgeen ook nog eens is vastgelegd in de voorschriften van deze vergunning;

dat het gebruik van slechts een oefenruimte voor fysiotherapie is vergund (en geen sportschool) en dat in een bepaalde omvang, hetgeen ook nog eens is vastgelegd in de voorschriften van deze vergunning. Wij, het college van burgemeester en wethouders, menen dat het niet noodzakelijk is om voor de oefenruimte uit te gaan van extra parkeerbehoefte. Echter, teneinde discussie daarover te voorkomen is naast het berekende aantal van 34 parkeerplaatsen een additionele parkeerbehoefte voor de oefenruimte berekend. De gemeentelijke verkeerskundige had voor die parkeerbehoefte kunnen uitgaan van de gemeentelijke richtlijn voor sporthal (zonder wedstrijdfunctie) en de CROW-richtlijnen voor sporthal. De oefenruimte zal immers niet steeds in gebruik zijn, mag alleen worden gebruikt voor fysiotherapie (dus geen sportschool met aanloop gedurende de hele dag), alwaar onder begeleiding oefeningen worden gedaan met groepjes met gelijksoortige klachten. Het gemeentelijke parkeerbeleid gaat voor een dergelijke sporthal uit van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² en de CROW van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m². De

oefenruimte is circa 95 m² bvo groot, dat zou leiden tot een additionele parkeerbehoefte van (naar boven afgerond) 3 parkeerplaatsen. De gemeentelijke verkeerskundige is evenwel uitgegaan van de richtlijn die de CROW aangeeft voor fysiotherapie. De CROW gaat uit van 1,6 parkeerplaatsen per "50 m² ruimtebeslag van een fysiotherapeut", hetgeen (ook) zou leiden tot 3 parkeerplaatsen. Maar omdat de gemeentelijke richtlijn voor (o.a.) fysiotherapeut niet 1,6 maar 2 aangeeft, heeft de gemeentelijke verkeerskundige ervoor gekozen de richtlijn van 2 (x 2) parkeerplaatsen aan te houden. Vanwege deze (theoretische) additionele parkeerbehoefte is besloten tot het realiseren van 4 extra openbare parkeerplaatsen; dat gelet op het vorenstaande met 77 openbare parkeerplaatsen in het relevante gebied (loopafstand ingevolge de CROW) in ieder geval kan worden gesproken van een (positief) sluitende parkeerbalans. Die parkeerplaatsen zijn weergegeven in de aan deze vergunning gehechte, en daartoe behorende, nieuwe situatietekening (bijlage 2). Daarbij geldt dat de exacte locatie van een aantal van de parkeerplaatsen mogelijk nog nader zal worden uitgewerkt, maar dat de uitvoerbaarheid ervan vaststaat en het aantal een hard gegeven is, hetgeen ook is verwerkt in de voorschriften van deze vergunning;

dat indien en voor zover met of vanwege het vorenstaande is afgeweken van de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing, dan heeft te gelden dat hetgeen in deze vergunning is verwoord prevaleert boven hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is verwoord;

t.a.v. bouwen:

dat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan: "Park Hoog Lede", namelijk met artikel 3, 5 en 9 van de planregels, maar dat, onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing en het vorenstaande, medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan;

dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, gelet op 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 in 2008 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Park Hoog Lede;

dat uit dit bodemonderzoek naar voren komt 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 Hoog Lede 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 er op grond van artikel 2.5.30 lid 4 aanhef en onder b van de Bouwverordening, ontheffing wordt verleend van de eis om het parkeren volledig op eigen terrein te regelen, aangezien er (zo hiervoor is vastgesteld en is overwogen) in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid is en wordt gerealiseerd. Het zullen openbare parkeerplaatsen zijn, hetgeen in het belang van een ieder is en dubbelgebruik mogelijk maakt, hetgeen het meest efficiënte gebruik van de openbare ruimte behelst en daardoor zo veel mogelijk groen(e inbedding) blijft behouden c.q. mogelijk kan worden gemaakt;

dat, zoals hiervoor is overwogen, een voorschrift in de vorm van een voorwaardelijke verplichting aan de onderhavige vergunning is verbonden, inhoudende dat het vergunde bouwwerk alleen mag worden gebruikt indien het aantal daarvoor benodigde openbare parkeerplaatsen binnen een bepaald gebied is gerealiseerd;

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

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

dat ten behoeve van de ontwikkeling van Park Hoog Lede en het daarvoor vastgestelde bestemmingsplan meerdere archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd;

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 waarden mogelijk in het 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 inzage:

dat eerder een 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 (Awb) 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 (tenzij onderhavige vergunning daar inhoudelijk van afwijkt);

dat deze zienswijzen niet tot andere inzichten hebben geleid;

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

dat in het kader van het verlenen van de onderhavige vergunning, ter vervanging van de eerdere vergunning van 26 september 2017, niet (volledig) opnieuw toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb, in die zin dat er niet eerst opnieuw een ontwerpbesluit ter inzage is gelegd, hetgeen ook niet nodig was omdat in feite slechts de motivering van het besluit is verbeterd, de aard van het besluit (verlenen van de vergunning) niet is gewijzigd, de aard en omvang van het project niet is gewijzigd en er zelfs meer beperkingen ten aanzien van gebruik zijn gaan gelden in vergelijking met het ontwerpbesluit en de eerdere omgevingsvergunning (vgl. AbRS 31 juli 2013, 201203545/1 en AbRS 3 januari 2018, 201701389);

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

besluiten:

met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo, alsook door middel van het verlenen van ontheffing ex artikel 2.5.30 lid 4 aanhef en onder b van de Bouwverordening Vlaardingen 2010;

aan geadresseerde de gevraagde vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en voor bouwen te verlenen, overeenkomstig de aanvraag, de daarbij behorende stukken en de 12 tekeningen (waarbij ten aanzien van de tekeningen met nummers 15780-201 en 15780-202 de versie van 1 februari 2018 heeft te gelden), alsook de notitie van de gemeentelijke verkeerskundige d.d. 16 februari 2018 (bijlage 1);

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

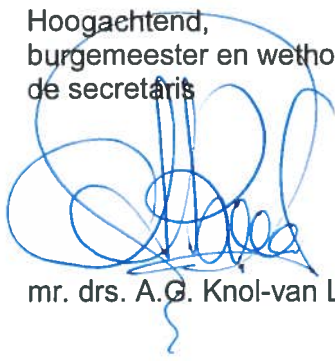
aan de vergunning - vanwege de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan en het afwijken daarvan - de volgende voorschriften te verbinden:

1. het bouwwerk mag niet anders worden gebruikt dan als een medisch centrum dat uitsluitend onderdak mag bieden aan één apotheek en aan extramurale (paramedische) zorgverleners, zoals een of meerdere huisartsenpraktijken (met de gebruikelijke onzelfstandige biomedische activiteiten en voorzieningen), samenwerkende medische specialisten (halve tweedelijns zorg), fysiotherapeuten met oefenruimte, psychologen, podotherapeuten, diëtisten, huidtherapeuten, ergotherapeuten en logopedisten;
2. gebruik van het bouwwerk ten behoeve van intramurale zorg is niet toegestaan;
3. behandeling van patiënten / cliënten in het medisch centrum mag gelijktijdig in maximaal 15 kamers plaatsvinden;

4. ter plaatse mag niet meer dan één apotheek gevestigd zijn, waarbij avond-, nacht- en weekendopenstelling, zijnde tussen 19.00 en 06.00 uur, niet is toegestaan en dat de apotheek (dat gebruik) in oppervlakte niet mag worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte welke volgt uit de bij de aanvraag behorende tekeningen;
5. dat de op de tekeningen bij de aanvraag aangegeven oefenruimte uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van fysiotherapie, gebruik als een sportschool niet is toegestaan en dat de oefenruimte (dat gebruik) in oppervlakte niet mag worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte welke volgt uit de bij de aanvraag behorende tekeningen;
6. het op te richten bouwwerk mag alleen in gebruik worden genomen indien de (mede) daarvoor benodigde parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, zijnde 77 openbare parkeerplaatsen binnen het gebied dat door middel van een rode lijn is aangegeven op de bijbehorende, van dit besluit deeluitmakende, tekening (bijlage 2):

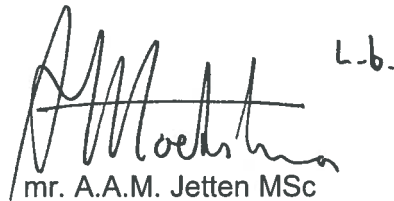
Vlaardingen, 20 februari 2018

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Vlaardingen,
de secretaris



mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen

de burgemeester



mr. A.A.M. Jetten MSc

Publicatie

Dit besluit wordt door ons gepubliceerd op de website: www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast zal het besluit ingevolge artikel 3:11 van de Awb ter inzage worden gelegd voor de duur van zes weken. Het onderhavige besluit zal ook worden verzonden aan uw gemachtigde.

Daarnaast zal dit besluit worden verzonden aan degenen die eerder een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tegen het ontwerpbesluit dat op 15 maart 2017 voor de duur van 6 weken ter inzage heeft gelegen, alsmede aan de rechtbank Rotterdam en aan de appellanten of hun gemachtigden die beroep hebben ingesteld tegen de eerder verleende (hierbij vervangen) omgevingsvergunning van 26 september 2017.

Rechtsbescherming

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om tegen dit besluit een gemotiveerd beroepschrift in te dienen bij de rechtbank Rotterdam (Bestuursrecht), postbus 50951, 3007 BM Rotterdam, en wel binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit. Beroep staat alleen open voor degenen die eerder een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tegen het ontwerpbesluit dat heeft geleid tot de eerder verleende vergunning d.d. 26 september 2017 en voor degenen die zich niet kunnen verenigen met de wijzigingen ten opzichte van dat eerdere ontwerpbesluit. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

De voorzieningenrechter bij de rechtbank Rotterdam heeft bij uitspraak van 21 december 2017 (ROT 17/6358 en ROT 17/6572) het besluit van 26 september 2017 geschorst. De rechter heeft daarbij bepaald dat de schorsing eindigt zes weken na het nemen van een nieuw primair besluit, zijnde het onderhavige besluit. Aan de voorzieningenrechter bij de rechtbank Rotterdam kan een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening. 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.

Nu dit besluit is genomen ter vervanging van het eerdere besluit d.d. 26 september 2017, zal dit besluit ingevolge artikel 6:19 Awb worden verzonden aan de rechtbank Rotterdam en zal dit besluit in beginsel van rechtswege worden betrokken bij de aanhangige (door de rechtbank reeds gevoegde) beroepsprocedures (zaaknummers ROT 17 / 6356 WABOA GVZ, ROT 17 / 6405 WABOA GVZ en ROT 17 / 6571 WABOA GVZ) tegen de omgevingsvergunning van 26 september 2017.

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 : ovxid-

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).

BIJLAGE 1



Gemeente Vlaardingen

Notitie verkeer en parkeren

Ten behoeve van ruimtelijke procedure medisch centrum Hooglede
Hanno Hommel – 16 februari 2018

Inleiding

Het voornemen bestaat om in de wijk Park Hoog Lede een medisch centrum te realiseren. De realisatie van dit medisch centrum is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Initiatiefnemers hebben een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken ingediend. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is een onderbouwing ten aanzien van de verkeers- en parkeersituatie. Door een aantal omwonenden is beroep ingesteld tegen deze omgevingsvergunning. De behandeling van de beroepen heeft nog niet plaatsgevonden.

De appellanten hebben de voorzieningenrechter bij de rechtbank Rotterdam verzocht om aangaande de omgevingsvergunning een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter heeft in zijn uitspraak overwogen dat de tekst van de vergunning onvoldoende duidelijk zou maken welk gebruik is vergund en dat daardoor onzekerheid kan bestaan over de gevolgen van het project in relatie met parkeren en verkeer.

Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter wordt in deze notitie nader ingegaan op de aspecten parkeren en verkeer. Daarbij wordt opgemerkt dat het beoogde gebruik in de vervangende omgevingsvergunning (2018) nog nauwkeuriger wordt vastgelegd, zodat er nog meer duidelijkheid bestaat over het beoogde gebruik.

In deze notitie wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- de parkeerbalans voor de beoogde ontwikkeling;
- beschikbare parkeerplaatsen;
- verkeersafwikkeling in de tijdelijke en definitieve situatie;
- reactie op de namens appellanten uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van parkeren en verkeer.

Parkeerbalans

Algemeen

Op grond van het Parkeerbeleid Vlaardingen 2008 dient voor nieuwe ontwikkelingen een parkeerberekening te worden opgesteld. Deze parkeerberekening dient in beginsel te voldoen aan de parkeernormen die zijn vastgesteld in het genoemde beleid. De parkeerbehoefte dient in principe, conform de bouwverordening, op eigen terrein te worden gerealiseerd. Van dat uitgangspunt kan worden afgeweken door het verlenen van ontheffing van de bouwverordening. De voorwaarde daarvoor is dat voldoende parkeercapaciteit in de directe omgeving van de ontwikkellocatie aanwezig is. Daarbij mag conform de algemeen geaccepteerde publicatie 182 (CROW, 2008) en publicatie 317 (CROW, 2012) gebruik worden gemaakt van aanwezigheidspercentages (dubbelgebruik). Voor elk dagdeel in de week wordt de parkeerbehoefte van de functies bepaald. Deze kan variëren, omdat de parkeervraag per functie niet op elk moment gelijk is. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om dezelfde parkeerplaatsen op verschillende momenten voor diverse functies te gebruiken.



Gemeente Vlaardingen

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de parkeernormen is, zoals gezegd, vastgelegd in het Parkeerbeleid Vlaardingen 2008. De hierin opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de publicatie 182 (CROW, 2008). Het CROW heeft inmiddels geactualiseerde parkeerkencijfers vastgelegd in de publicatie 317 (CROW, 2012). Niettemin wordt voor het gemeentelijk beleid uitgegaan van de systematiek en werkwijze die volgt uit de publicatie 182, omdat de gemeentelijke parkeernormen op deze publicatie gebaseerd zijn. Voor het bepalen van het piekmoment per functie wordt dan ook uitgegaan van de aanwezigheidspercentages die zijn vastgelegd in tabel 5 van de genoemde publicatie. Aanwezigheidspercentages geven per functie inzicht in de parkeerdruk gedurende de verschillende perioden van de week. Door een analyse met aanwezigheidspercentages toe te passen, wordt duidelijk in hoeverre gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is.

Uitwerking parkeerbalans

De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen en het beoogde gebruik van het medisch centrum, zijnde een medisch centrum dat onderdak gaat bieden aan één apotheek (zonder avond-, nacht- en weekendopenstelling) en aan uitsluitend extramurale zorgverleners (intramurale zorg is niet toegelaten), zoals een of meerdere huisartsenpraktijken (met de gebruikelijke onzelfstandige biomedische activiteiten en voorzieningen), samenwerkende medische specialisten (halve tweedelijs zorg), fysiotherapeuten met oefenruimte, psychologen, podotherapeuten, diëtisten, huidtherapeuten, ergotherapeuten, logopedisten. Het medisch centrum is in de regel in gebruik in de dagperiode op werkdagen. Ook geldt dat behandeling van patiënten / cliënten in het medisch centrum gelijktijdig in maximaal 15 kamers mag plaatsvinden en dat de op de tekeningen aangegeven oefenruimte uitsluitend dient ten behoeve van fysiotherapie (geen sportschool) en deze in oppervlakte niet mag worden vergroot. Ook de op de tekeningen bij de aanvraag weergegeven (gebruik ten behoeve van) apotheek mag in oppervlakte niet worden vergroot.

De activiteiten van de zorgverleners in het medisch centrum vallen onder de in het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen functie 'arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut'. De functie 'apotheek' is niet opgenomen in de lijst bij het Parkeerbeleid Vlaardingen 2008. Opgemerkt wordt dat deze lijst niet uitputtend is en dat in geval van een niet opgenomen functie door de gemeente (steeds) wordt aangesloten bij de normen uit publicatie 182. Voor de functie 'apotheek' is daarom aangesloten bij publicatie 182.

Gelet op de opmerkingen die gemaakt zijn in het beroep tegen de omgevingsvergunning uit 2017, wordt vanuit een worstcasebenadering de oefenruimte voor fysiotherapie nog als een afzonderlijke functie in de parkeerbalans opgenomen. Het gemeentelijke parkeerbeleid noch publicatie 182 (CROW, 2008) voorzien in een norm of kencijfer voor deze functie. CROW-publicatie 317 biedt wel een kencijfer voor fysiotherapiepraktijken van 1,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Vanuit een worstcasebenadering is echter aangesloten bij de gemeentelijke parkeernorm voor arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut van 2,0 parkeerplaatsen per behandelkamer. Daarbij geldt dat de parkeerbehoefte van dergelijke functies per behandelkamer wordt bepaald. Conform CROW-publicatie 272 wordt voor een behandelkamer een oppervlakte van 50 m² bvo gehanteerd, waardoor voor de oefenruimte in het medisch centrum is uitgegaan van 2 behandelkamers. De genoemde



CROW-publicatie geeft hierover het volgende aan: "Het ruimtebeslag van een fysiotherapeut is ingeschat op 50 m² bruto vloeroppervlak".

In lijn met de systematiek van de gemeentelijke parkeernormen is aangesloten bij de maximale kencijfers (in de gegeven bandbreedte) voor zeer sterk stedelijke gebieden in het restgebied van de bebouwde kom. In tabel 1 is de parkeerbehoefte van het medisch centrum conform de gemeentelijke parkeernormen (daar waar nodig aangevuld met de algemeen aanvaarde CROW-kencijfers) opgenomen. Daarbij is uitgegaan van het volgende programma:

- gelijktijdig gebruik van maximaal 15 behandelkamers;
- apotheek met een maximale oppervlakte van 140 m² bvo;
- oefenruimte fysiotherapie met een maximale oppervlakte van 96 m² bvo.

Tabel 1. Normatieve parkeerbehoefte

functie	programma	gehanteerde functie parkeerbeleid	parkeernorm – parkeerplaatsen per	aantal	parkeer-behoefte
Medisch centrum	15 behandelkamers	arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	2 per behandelkamer	15 behandelkamers	30,0
Apotheek	140 m ² bvo	apotheek	2,7 per 100 m ² bvo	140 m ² bvo	3,8
Oefenruimte fysiotherapie	1 à 96 m ² bvo	fysiotherapiepraktijk	2 per behandelkamer	96 m ² bvo (equivalent: 2 behandelkamers)	4
Normatieve parkeerbehoefte					38

Op het terrein direct ten noorden van het medisch centrum worden 14 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Zorgverleners hebben dus geen gereserveerde plaatsen. Eén parkeerplaats van de genoemde 14 wordt aangewezen als gehandicaptenparkeerplaats. Het betreft hier geen zogenaamde parkeerplaats op kenteken, waardoor deze parkeerplaats door alle bezoekers met een gehandicaptenparkeerkaart kan worden gebruikt. Ook deze parkeerplaats wordt daarom meegenomen in de analyse van dubbelgebruik.

Gelet op het feit dat direct ten noorden van het medisch centrum 14 extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden, dient te worden gezien of de resterende parkeerbehoefte ter grootte van 24 parkeerplaatsen in de omgeving kan worden opgevangen. Om te bezien of hiervoor voldoende ruimte aanwezig is, wordt een parkeerbalans opgesteld. In deze parkeerbalans wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de omliggende woningen die ook deels gebruik maken van de parkeercapaciteit rondom het medisch centrum, namelijk voor zover er onvoldoende parkeergelegenheid op het woonperceel aanwezig is.

Per functie is op basis van aanwezigheidspercentages (publicatie 182, CROW 2008) in beeld gebracht wat het maatgevende moment is. Daartoe is de parkeerbehoefte voor meerdere momenten van de week in beeld gebracht. De CROW-richtlijn heeft in dezen geen aanpassing, omdat uit parkeeronderzoek blijkt dat de aanwezigheidspercentages zoals die gelden voor woningen overeen komen met hetgeen in de wijk is gemeten gedurende de parkeeronderzoeken in november 2017 en januari/februari 2018. De resultaten van de parkeeronderzoeken zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd. In onderstaande tabel is de bezettingsgraad direct rondom het medisch centrum en in de



hele wijk weergegeven, in relatie tot de aanwezigheidspercentages van het CROW. Omdat onderkend wordt dat de wijk nog niet afgebouwd is – en dit name rondom de Gretha Hofstralaan mogelijk tot een lagere parkeerdruk leidt – is de Francijntje de Kadtlaan (direct rondom het medisch centrum) bewust apart beschouwd.

Tabel 2. Resultaten parkeeronderzoek i.r.t. CROW-kencijfers

	Za 18-11	Di 21-11	Di 21-11	Wo 22-11	Vr 24-11	Za 27-1	Di 23-1	Di 23-1	Wo 24-1	Vr 26-1	Vr 16-2
	10:00	10:00	19:00	13:30	14:30	10:00	10:00	19:00	13:30	14:30	14:30
Rondom medisch centrum	53%	32%	68%	50%	63%	61%	47%	66%	50%	32%	47%
Geheel Hoog Lede	43%	27%	47%	31%	40%	54%	34%	58%	31%	30%	33%
CROW aanwezig heids- percen- tage	60%	50%	100%	60%	60%	60%	50%	100%	60%	60%	60%

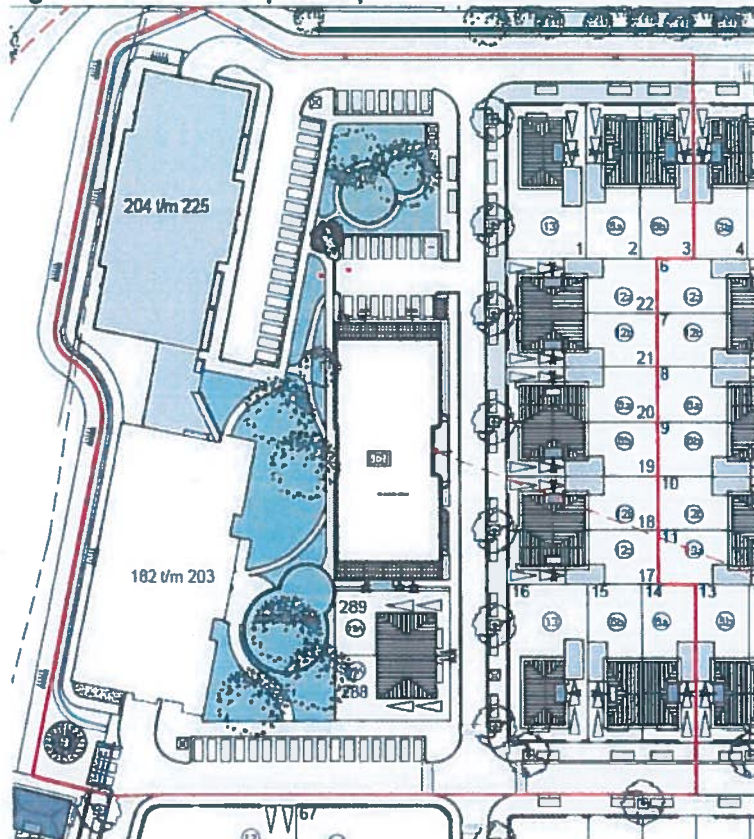
Uit tabel 2 blijkt dat de gemeten bezettingsgraad op nagenoeg alle momenten lager ligt dan de CROW-kencijfers. Een uitzondering betreft één vrijdagmiddag waarop een bezettingsgraad gemeten wordt die marginaal hoger ligt. Op andere vergelijkbare momenten is sprake van een lagere bezetting. Gesteld kan worden dat de CROW-kencijfers representatief zijn en geen aanpassing behoeven. Om verdere discussie te voorkomen is ervoor gekozen om twee extra openbare parkeerplaatsen toe te voegen.

Ten aanzien van de maximale loopafstand tussen de parkeerplaats en de voorziening wordt, zoals te doen gebruikelijk, uitgegaan van een loopafstand van circa 100 meter, zulks conform de genoemde CROW-publicaties. Binnen een afstand van 100 meter zijn (tijdig) 77 openbare parkeerplaatsen aanwezig, inclusief de parkeerplaatsen direct ten noorden van het medisch centrum, welke openbaar toegankelijk en voor eenieder te gebruiken zijn. De woningen die meegeteld zijn in de parkeerbalans hebben in totaal 68 privéparkeerplaatsen.



Gemeente Vlaardingen

Figuur 1. Beschikbare parkeerplaatsen



In tabel 3 is de parkeerbalans aangegeven, waarbij voor alle functies binnen het beschouwde gebied voor verschillende momenten in de week de parkeerbehoefte is berekend. Hierbij wordt opgemerkt dat 12 2-onder-1-kapwoningen een lange oprit met garage op eigen terrein hebben, welke conform CROW-publicatie 182 als 1,3 effectieve (privé) parkeerplaats meetelt in de parkeerbalans. Twee 2-onder-1-kapwoning heeft een lange oprit zonder garage welke als 1 effectieve parkeerplaats meetelt. De appartementen hebben een gebouwde parkeervoorziening met voor ieder appartement 1 privé-parkeerplaats.



Tabel 3. Parkeerbalans

				werkdag			koop	zaterdag		zondag
				ochtend	middag	avond	avond	middag	avond	middag
appartementen	50 #	2 pp/woning								
		1 exclusief	50	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		1 openbaar	50	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
2-onder-1-kap	12 #	1,3 exclusief	15,6	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		0,7 openbaar	8,4	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
2-onder-1-kap	2 #	1 exclusief	2	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
		1 openbaar	2	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
gezondheidscentrum	15 #	2 pp/beh.	30	100%	100%	30%	15%	15%	5%	5%
oefenruimte fysio	2 #	2 pp/beh.	4	100%	100%	30%	15%	15%	5%	5%
apotheek	140 m2	2,7 pp/100 m2	3,8	100%	100%	30%	15%	15%	5%	5%
totale parkeerbehoefte				136	142	140	128	110	106	112
aantal beschikbare parkeerplaatsen				145	145	145	145	145	145	145
		privé	68							
		openbaar	77							
saldo				9	3	5	17	35	39	33

Uit tabel 3 blijkt dat het maatgevende moment de middag op een werkdag is. Dan is de berekende parkeervraag in het gebied het grootst: 142 parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod bedraagt 145 parkeerplaatsen, waardoor de parkeerbalans resulteert in een saldo van +3. Er is dus voldoende parkeergelegenheid rondom het medisch centrum aanwezig, om zowel voldoende parkeerplaatsen voor het medisch centrum als voor de omliggende woningen te kunnen bieden. De parkeerbalans is daarom sluitend.

In de nieuwe omgevingsvergunning (2018) zal worden bepaald dat het, mede ten behoeve van het medisch centrum, aantal benodigde openbare parkeerplaatsen binnen het relevante gebied binnen een loopafstand van 100 meter (zie figuur 1) aanwezig moet zijn alvorens het gebruik van het medisch centrum mag aanvangen. De exacte locatie van een aantal parkeerplaatsen ligt nog niet geheel vast, maar het aantal kan daadwerkelijk worden gerealiseerd en door middel van deze voorwaarde is gewaarborgd dat tijdig kan worden beschikt over een voldoende aantal parkeerplaatsen.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling van het medisch centrum loopt in de tijdelijke situatie via de Francijntje de Kadtlaan en de Willem de Zwijgerlaan naar de Holysingel. In de eindsituatie zal de gehele ontsluiting van Hooglede via de Laan van Hooglede lopen. Gedurende de bouwfase is er, vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, bewust voor gekozen de verkeersafwikkeling van de functie in het gebied te scheiden van het bouwverkeer. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het onwenselijk om beide verkeersstromen te mengen.

In de tijdelijke situatie wordt het zuidelijk deel van de woonwijk ontsloten via de Gretha Hofstralaan en het noordelijk deel via de Francijntje de Kadtlaan. Omdat de uiteindelijke ontsluiting van de woonwijk via de Laan van Hooglede zal lopen, zijn de genoemde straten niet per definitie ontworpen op het ontsluiten van grote delen van de woonwijk. Wij achten het echter acceptabel om gedurende



Gemeente Vlaardingen

de tijdelijke situatie wel via deze straten te ontsluiten en hechten grote waarde aan het (blijven) scheiden van het bouwverkeer.

Gelet op de tijdelijkheid van de situatie is een dergelijke ontsluiting acceptabel. Daarbij wordt opgemerkt dat het wegprofiel van de Francijntje de Kadtlaan smal is, maar gelet op de beperkte verkeersintensiteit en de aanwezigheid van vrijliggende fietspaden, dit niet bezwaarlijk is. De ontsluiting is 4 meter breed. Richtlijnen stellen 4,8 meter voor, maar gaan daarbij uit van de aanwezigheid van fietsers op de rijbaan. Dat is hier echter niet het geval. Er ligt een breed (tweerichting) fietspad los van de rijbaan. De verkeersintensiteit op de Francijntje de Kadtlaan zal inclusief het medisch centrum niet hoger liggen dan zo'n 800-850 mvt/etmaal. Daarbij is gerekend met de aanwezigheid van circa 70 woningen in het noordelijk deel van Park Hoog Lede die in de tijdelijke situatie via de Francijntje de Kadtlaan worden ontsloten. Uitgaande van circa 6 verkeersbewegingen per woning per etmaal leidt dit tot circa 450 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie van het medisch centrum bedraagt op basis van de ruimtelijke onderbouwing circa 400 bewegingen per etmaal wat resulteert in circa 850 bewegingen in totaal per etmaal. Een dergelijke verkeersintensiteit is zeer gebruikelijk voor wegen zoals de onderhavige en leidt niet tot problemen met betrekking tot verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid.

Reactie op rapportages appellanten

In opdracht van appellanten (in het beroep tegen de omgevingsvergunning 2017) zijn twee rapportages opgesteld, waarin wordt ingegaan op de verkeers- en parkeersituatie:

- Vlaardingen, gezondheidscentrum Hoog Lede, verkeers- en parkeeronderzoek, Stienstra, mei 2017;
- Notitie medisch centrum Hoog Lede te Vlaardingen, beoordeling van de planologische inpassing, Peutz, 6 december 2017.

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste stellingen uit deze rapportages.

Stienstra

Stelling

In hoofdstuk 4 van het rapport wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen 575 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen, waarvan 80 in het drukste uur.

Reactie

Dit is een hogere raming dan op grond van de ruimtelijke onderbouwing, waarin het aantal verkeersbewegingen op grond van landelijke kencijfers is gesteld op 400 motorvoertuigen per etmaal. Hoe het ook zij, zowel het aantal verkeersbewegingen op grond van de rapportage van Stienstra als de raming uit de ruimtelijke onderbouwing zijn acceptabel voor een stedelijk gebied als het onderhavige. Dit wordt in de rapportage van Stienstra overigens ook onderschreven.

Stelling

Voorts geeft Stienstra aan dat het wegprofiel van de Francijntje de Kadtlaan te smal zou zijn voor de afwikkeling van deze hoeveelheden verkeer.

Reactie

Zoals hierboven aangegeven zijn er diverse argumenten die pleiten voor een tijdelijke ontsluiting via de Francijntje de Kadtlaan, waarvan het loskoppelen van bouw- en regulier verkeer de belangrijkste is. Gelet op het feit dat fietsverkeer op een breed vrijliggend fietspad worden afgewikkeld, is de



Gemeente Vlaardingen

gemeente van mening dat een tijdelijke ontsluiting via de Francijntje de Kadtlaan, zijnde een 30 km/uur-weg, acceptabel is. Daarbij is van belang te vermelden dat de definitieve ontsluiting via de Laan van Hooglede ruimschoots voldoende capaciteit heeft om de genoemde verkeersaantallen af te wikkelen.

Stelling

De parkeervraag wordt door Stienstra geraamd op 33 parkeerplaatsen.

Reactie

Dit komt dan ook in grote lijnen overeen met de berekening op grond van de gemeentelijke parkeernormen. In de vervangende omgevingsvergunning (2018) is zelfs uitgegaan van een maximale behoefte van 38.

Stelling

Stienstra geeft aan dat op "eigen terrein" 14 parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat binnen een acceptabele loopstand slechts 12 extra parkeerplaatsen aanwezig zouden zijn.

Reactie

Dat is niet juist. Uit het bovenstaande volgt dat binnen 100 meter loopafstand (welke volgt uit de CROW richtlijnen) 77 openbare parkeerplaatsen (inclusief 14 openbare parkeerplaatsen bij het medisch centrum) beschikbaar zullen zijn. Daarbij is onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid is om de parkeerbehoefte te faciliteren. Stienstra stelt (zonder onderbouwing) dat de openbare parkeerplaatsen overdag slechts voor de helft beschikbaar komen. Opgemerkt wordt dat daar in de parkeerbalans zeker rekening mee is gehouden, door voor de woningen overdag zelfs een (gebruikelijk en uit de CROW publicaties volgend) aanwezigheidspercentage van 60% aan te houden. Dat dit representatief is volgt ook uit de resultaten van het uitgevoerde parkeeronderzoek in de bestaande situatie. Ook is rekening gehouden met beperkte aanwezigheid van het medisch centrum in de avondperiode. De parkeerbalans is daarom voldoende robuust en gevalideerd met onderzoek ter plaatse. Parkeerproblemen zijn niet te verwachten.

Stelling

Stienstra geeft verder aan dat enkele parkeerplaatsen niet meegenomen zouden mogen worden in de analyse van het dubbelgebruik, zoals de gehandicaptenparkeerplaats en eventueel te reserveren plaatsen voor artsen.

Reactie

De gehandicaptenparkeerplaats is geen 'kentekenparkeerplaats', waardoor deze door alle houders van een gehandicaptenkaart kan worden gebruikt, zowel door het medisch centrum als door bezoekers van woningen. Deze parkeerplaats mag dus worden meegenomen in de berekening. Bovendien laat de parkeerbalans een positief saldo zien, waardoor eventueel minder flexibel gebruik van de gehandicaptenparkeerplaats (indien dat al aan de orde zou zijn) opgevangen kan worden. Verder worden er geen parkeerplaatsen voor artsen of anderen gereserveerd.

Peutz

Stelling

Peutz stelt dat er onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en dat het plan daarmee niet voldoet aan het gemeentelijk beleid en bouwverordening. Afwijken is mogelijk, maar zowel in de ruimtelijke onderbouwing als het vaststellingsbesluit is dit niet gemotiveerd. Er is dus geen sprake van een door het college van B&W verleende vrijstelling.



Gemeente Vlaardingen

Reactie

In de vervangende omgevingsvergunning (2018) zal zijn bepaald dat er op grond van artikel 2.5.30 lid 4 aanhef en onder b van de Bouwverordening, ontheffing wordt verleend van de eis om het parkeren volledig op eigen terrein te regelen, aangezien er in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid is en wordt gerealiseerd. Het zullen openbare parkeerplaatsen zijn, hetgeen in het belang van een ieder is en dubbelgebruik mogelijk maakt, hetgeen het meest efficiënte gebruik van de openbare ruimte behelst en daardoor zo veel mogelijk groen(e inbedding) blijft behouden.

Stelling

De parkeernorm voor apotheek is niet vindbaar in het gemeentelijke parkeerbeleid. Uitgegaan zou moeten worden van een parkeernorm voor detailhandel van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Reactie

De functie 'apotheek' is niet opgenomen in de lijst bij het Parkeerbeleid Vlaardingen 2008. Opgemerkt wordt dat deze lijst niet uitputtend is en dat in voorkomend geval wordt aangesloten bij de normen uit publicatie 182 van de CROW. De Vlaardingse parkeernormen zijn namelijk op deze publicatie gebaseerd. De parkeerbehoefte van een detailhandelsvestiging is niet te vergelijken met een apotheek. Hierdoor zou de parkeerbehoefte van de apotheek te hoog worden ingeschat, temeer daar in het onderhavige geval vaak sprake is van gecombineerd bezoek van huisarts en apotheek.

Stelling

Het aantal behandelkamers en behandelaars is niet vastgelegd in de vergunning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van 15 behandelkamers, terwijl het pand 15 behandelkamers en 11 onderzoekskamers bevat. Hierdoor kan sprake zijn van een hogere parkeerbehoefte dan berekend.

Reactie

Het is, ook volgens Peutz (en Stienstra) correct om (een deel van) de parkeerbehoefte te baseren op het aantal behandelkamers. Het maximum aantal kamers dat gelijktijdig mag worden gebruikt voor behandeling van patiënten / cliënten zal worden vastgelegd in de vervangende omgevingsvergunning (2018), zodat er zekerheid bestaat over het gebruik van het pand en de ruimtelijke gevolgen daarvan. Bovendien is in de gewijzigde parkeerbalans, welke is opgenomen in deze notitie, vanuit een worstcasebenadering ook nog een aparte parkeerbehoefte berekend voor de oefenruimte van de fysiotherapeut.

Stelling

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen in de omgeving van het medisch centrum. Peutz merkt op dat bij de bepaling van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van kencijfers voor parkeren uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Hierbij wordt volgens Peutz geen gebruik gemaakt van dubbelgebruik. Er zou niet gemotiveerd zijn welke omstandigheden zijn veranderd om nu wel uit te gaan van dubbelgebruik.

Reactie

Het parkeerbeleid sluit het rekening houden met dubbelgebruik niet uit. Het is de beleidslijn van de gemeente Vlaardingen dat bij functies met verschillende piekmomenten uitgegaan mag worden van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dit voorkomt het onnodig realiseren van parkeerplaatsen. Dit biedt meer mogelijkheden voor een hoogwaardige inrichting en efficiënt gebruik van de openbare ruimte. De systematiek van dubbelgebruik conform CROW-publicatie 182 wordt hiervoor gebruikt, aangezien de gemeentelijke parkeernormen op deze publicatie zijn gebaseerd. In het kader van het op- en vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is inderdaad geen dubbelgebruikanalyse



Gemeente Vlaardingen

toegepast, omdat er destijds alleen sprake was van woningen met dezelfde piekmomenten. Een dubbelgebruikanalyse zou in die situatie dus geen reductie van het aantal te realiseren parkeerplaatsen opleveren. Nu is er echter sprake van een functie die wel andere piekmomenten kent dan woningen, waardoor een gebruikelijke dubbelgebruikanalyse wel relevant is.

Stelling

Er wordt een beroep gedaan op parkeerplaatsen in de omgeving in dusdanige mate, dat parkeerproblemen niet uit te sluiten zouden zijn. Bovendien stelt Peutz dat de gemeente in bestaande wijken probeert de parkeerdruk terug te dringen en in een nieuwe wijk een parkeerprobleem creëert, hetgeen ongewenst is.

Reactie

De parkeerbalans is robuust en sluitend. Binnen een loopafstand van circa 100 meter zullen er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op basis van onze kennis en ervaring zijn wij van oordeel dat een parkeerprobleem niet valt te verwachten. In de avond- en nachtperiode ontstaan zelfs meer parkeerplaatsen voor bewoners dan het geval zou zijn zonder medisch centrum, aangezien de parkeerplaatsen bij het medisch centrum openbaar zijn. Peutz vergelijkt de parkeersituatie ten onrechte met andere wijken in Vlaardingen, zoals de Indische Buurt. Een wijk als Park Hoog Lede is echter onvergelijkbaar met dergelijke krappe vooroorlogse wijken. Daarbij wordt opgemerkt dat in heel Park Hoog Lede ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de parkeerbehoefte van het hele gebied op te vangen.

Stelling

De ontwikkeling zou meer verkeer genereren dan waar bij de opzet van de wijk rekening mee is gehouden.

Reactie

Dit is op zich correct, maar maakt niet dat (laat staan maakt duidelijk waarom) de verkeerssituatie onaanvaardbaar zou zijn. De verkeersgeneratie inclusief die ten gevolge van het medisch centrum is niet vreemd voor een stedelijk gebied als het onderhavige, iets dat ook in de rapportage van Stienstra wordt onderschreven. In het bovenstaande is onderbouwd dat en waarom de ontsluiting via de Francijntje de Kadtlaan acceptabel wordt geacht.

Stelling

Bezoekers moeten van parkeerplaatsen in de omgeving gebruik maken, waardoor sprake zal zijn van 'gehaast zoekverkeer'.

Reactie

Gelet op het aantal bezoekers dat tegelijkertijd zal aankomen en vertrekken, valt niet te verwachten dat dergelijke situaties zullen ontstaan. Bezoekers (met afspraak) zullen individueel aankomen en vertrekken. Het is niet zo dat grote groepen tegelijk door de wijk zullen rijden.

Stelling

De tijdelijke ontsluiting zou krap zijn bemeten, waardoor gevaarlijke situaties niet uit te sluiten zijn.

Reactie

Zoals hierboven aangegeven zijn er diverse argumenten die pleiten voor een tijdelijke ontsluiting via de Francijntje de Kadtlaan, waarvan het loskoppelen van bouw- en regulier verkeer de belangrijkste is. Gelet op het feit dat fietsers op een vrijliggend fietspad worden afgewikkeld, is de gemeente van mening dat een tijdelijke ontsluiting via de 30 km/uur-weg Francijntje de Kadtlaan acceptabel is.



Gemeente Vlaardingen

Stelling

Niet geborgd is wanneer de tijdelijke ontsluiting omgezet wordt naar een definitieve ontsluiting.

Reactie

De verwachting is dat het medisch centrum begin 2019 zal worden opgeleverd en de definitieve ontsluiting in 2020 kan worden gebruikt. Maar ook als dat onverhoopt langer zou duren, dan is dat voor een adequate verkeersafwikkeling niet problematisch.



Gemeente Vlaardingen

Bijlage – resultaten parkeeronderzoek

Parkeeronderzoek Hoog Lede

Op zaterdag 18 november 2017 (10 00u), dinsdag 21 november (10 00u), woensdag 22 november (13 30u) en vrijdag 24 november (14 30u) is in de gehele wijk Hoog Lede een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hiertoe is het gebied in verschillende secties verdeeld. Op de genoemde momenten is de parkeerdruk (het aantal geparkeerde voertuigen) geregistreerd. Vervolgens is de parkeerdruk afgezet tegen de thans beschikbare capaciteit, wat resulteert in een bezettingsgraad. Daarbij is onderscheid gemaakt in het gebied in de directe nabijheid van het medisch centrum en de gehele wijk.

In onderstaande tabel is per sectie de bezetting op de verschillende momenten en de capaciteit weergegeven. Onder de tabel is zowel voor het gebied direct rondom het beoogde medisch centrum (sectie 1 tot en met 4) als voor het geheel gebied de bezettingsgraad en restcapaciteit weergegeven.

Bijgevoegd is een kaart met indeling van de verschillende secties met nummering en de reeds gerealiseerde parkeerplaatsen binnen Hooglede.

Het parkeeronderzoek is op dinsdag 23-1, woensdag 24-1, vrijdag 26-1, zaterdag 27-1 en vrijdag 16-2 op dezelfde momenten herhaald, zie tweede tabel hieronder.

	sectienr	capaciteit	za 18-11	di 21-11	di 21-11	wo 22-11	vr 24-11		
			10 00	10 00	19 00	13 30	14 30		
F de Kadtlaan voor appartementen	1	21	12	6	16	11	17	} direct nabij } HOED	
F de Kadtlaan - dwarsstraat W	2	2	0	2	0	2	1		
F de Kadtlaan - nr 27-31	3	5	3	1	4	2	3		
F de Kadtlaan - dwarsstraat M	4	10	5	3	6	4	3		
F de Kadtlaan - nr 8-12	5	5	2	3	4	2	1		
F de Kadtlaan - dwarsstraat O	6	8	4	4	4	5	2		
Laan van Hooglede	7	16	8	4	11	6	6		
G Hofstralaan - oostelijk deel	8	17	12	9	16	10	12		
G Hofstralaan - kop oost	9	21	4	5	7	2	8		
G Hofstralaan - dwarsstraat O	10	56	29	14	18	20	34		
G Hofstralaan - kop midden (O)	11	20	5	2	4	1	1		
G Hofstralaan - dwarsstraat M	12	32	19	8	22	10	11		
G Hofstralaan - kop midden (W)	13	15	0	0	0	0	0		
G Hofstralaan - kop west	14	21	1	3	0	0	0		
G Hofstralaan - dwarsstraat W	15	11	9	6	9	6	5		
sectie 1 tm 4			38	20	12	26	19	24	
bezettingsgraad				53%	32%	68%	50%	63%	
totaal			260	113	70	121	81	104	
bezettingsgraad				43%	27%	47%	31%	40%	
	sectienr	capaciteit	za 27-1	di 23-1	di 23-1	wo 24-1	vr 26-1	vr 16-2	
			10 00	10 00	19 00	13 30	14 30	14 30	
F de Kadtlaan voor appartementen	1	21	13	13	17	15	8	14	} direct nabij } HOED
F de Kadtlaan - dwarsstraat W	2	2	1	1	0	1	1	1	
F de Kadtlaan - nr 27-31	3	5	3	2	3	1	1	2	
F de Kadtlaan - dwarsstraat M	4	10	6	2	5	2	2	1	
F de Kadtlaan - nr 8-12	5	5	5	3	5	1	4	2	
F de Kadtlaan - dwarsstraat O	6	8	5	4	3	3	3	5	
Laan van Hooglede	7	16	10	8	12	4	4	5	
G Hofstralaan - oostelijk deel	8	17	16	11	16	13	9	12	
G Hofstralaan - kop oost	9	21	7	1	11	3	4	3	
G Hofstralaan - dwarsstraat O	10	56	39	17	43	22	23	23	
G Hofstralaan - kop midden (O)	11	20	4	1	4	0	1	0	
G Hofstralaan - dwarsstraat M	12	32	19	12	21	7	11	9	
G Hofstralaan - kop midden (W)	13	15	0	0	0	0	0	1	
G Hofstralaan - kop west	14	21	2	1	1	2	2	0	
G Hofstralaan - dwarsstraat W	15	11	11	12	11	6	6	8	
sectie 1 tm 4			38	23	18	25	12	18	
bezettingsgraad				61%	47%	66%	32%	47%	
totaal			260	141	88	152	79	86	
bezettingsgraad				54%	34%	58%	30%	33%	



Gemeente Vlaardingen



Gemeente Vlaardingen

Afdeling **Stedelijk Beheer**
Sectie **Beheer Openbare Ruimte**

Project **Hoog Lede**

Omschrijving **Vakken**

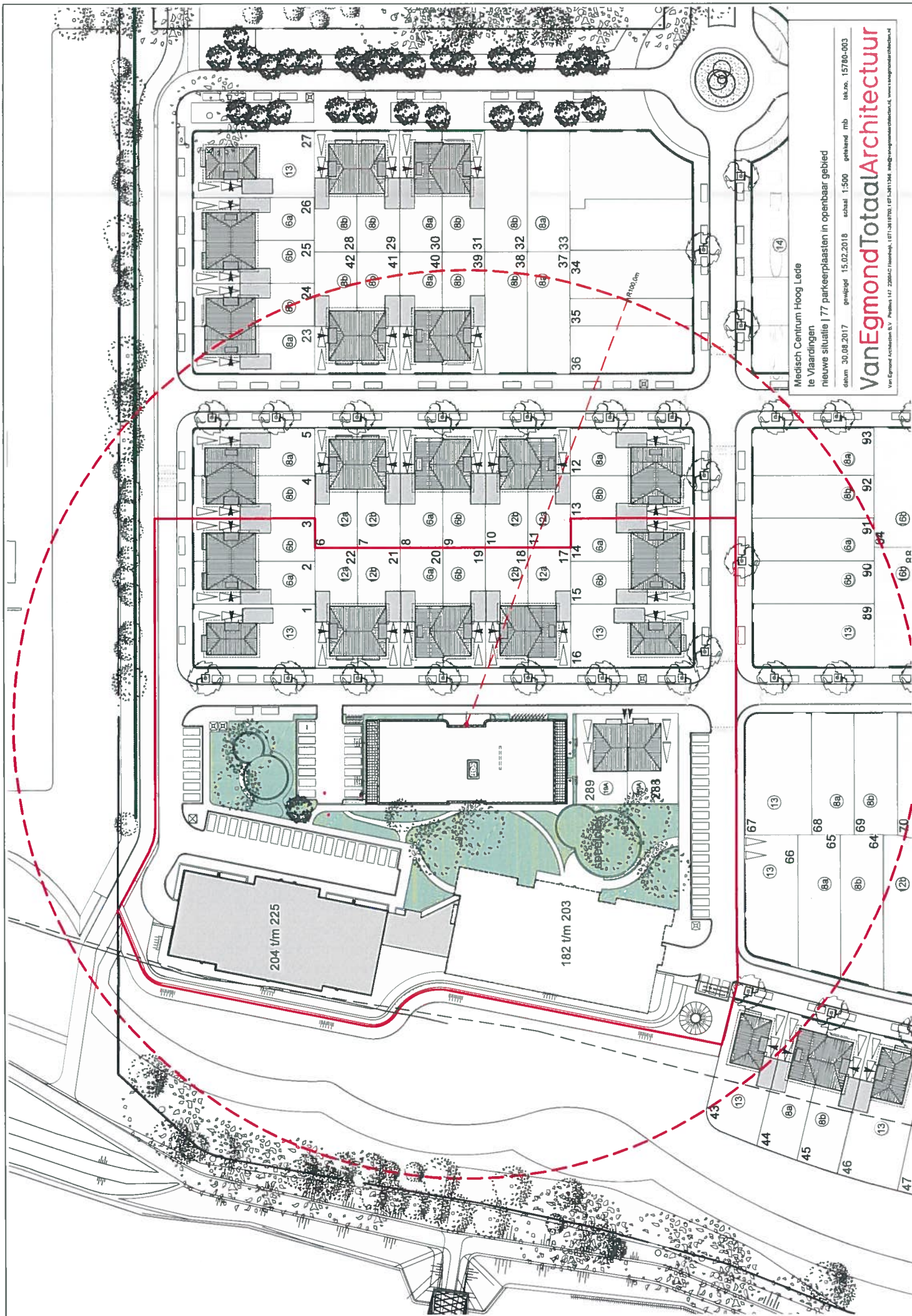
Tekenaar	PAS	Schaal	1:2500	Doc. Nr.	6_BR_AG004
Datum	30-11-17	Formaat	A4	Revisie	



Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen
T (010) 248 4600
F (010) 248 4606



BIJLAGE 2



Medisch Centrum Hoog Lede

te Vlaardingen
nieuwe situatie | 77 parkeerplaatsen in openbaar gebied

datum 30.08.2017
getekend mb

15.02.2018
schaal 1:500

tek.no 15780-003

VanEgmondTotaalArchitectuur

VanEgmond Architecten B.V. | Postbus 117 | 2280 AC Haarlem | T 071-3811700 | E T 071-3811700 | W www.vaneegmond.nl