

Nota van beantwoording van inspraakreacties

PROJECT

Het project betreft het realiseren van een tandartspraktijk op de locatie plaatselijk bekend Eindhovenseweg 77 te Waalre. Het project valt binnen het bestemmingsplan 'Aalst' en heeft momenteel de bestemming 'Woondoeleinden'. Voor het realiseren van het project dient de huidige bestemming te worden gewijzigd naar 'sm-ta': specifieke vorm van maatschappelijk – tandarts'. De woonbestemming komt niet ter vervallen. Theoretisch gezien kan er op de verdieping worden gewoond. Dit zal echter in de praktijk niet aan de orde zijn.

Om het project mogelijk te maken dient er een projectbesluitprocedure ex artikel 3.10 Wro te worden doorlopen. Het voornemen tot het realiseren van een tandartspraktijk heeft hiertoe ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de periode van 8 april 2010 tot en met 21 april 2010 ter inzage gelegen. Ingezeten en van de gemeente Waalre en belanghebbenden konden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 5 reacties ontvangen.

In deze periode heeft tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. De relevante stukken zijn hierbij voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, alsmede aan Waterschap De Dommel. Beide partijen stemmen in met het voorliggende plan.

Alle inspraakreacties worden in deze 'Nota van beantwoording van inspraakreacties' beantwoord. Aangezien er meerdere reacties zijn die betrekking hebben op dezelfde problematiek, wordt er gestart met een algemeen deel, waar bij de beantwoording naar verwezen wordt.

ALGEMEEN DEEL

In de praktijk zal één tandarts werkzaam zijn, met één assistente en één receptioniste. In het ASVV 2004 van het CROW (algemene richtlijn voor parkeren) wordt geen specifieke aanbeveling gedaan voor een tandartsenpraktijk, wel zijn parkeercijfers opgenomen voor een vergelijkbare praktijk zoals een huisarts of therapeut. De richtlijn is dat er twee parkeerplaatsen per behandelkamer worden gerealiseerd. In dit geval betekent dit dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd om aan de parkeernorm te voldoen. Hieraan kan worden voldaan.

De praktijk zal drie, maximaal vier dagen per week geopend zijn tussen half 9 en 5 uur. De behandelingstijd bedraagt tussen de 10 en 60 minuten. Dit betekent dat de mogelijkheid bestaat dat er twee auto's tegelijk geparkeerd worden aan de parallelweg. In het minst gunstige scenario kunnen dit er drie zijn, er van uit gaande dat patiënten te vroeg zijn en bovendien allen met de auto komen. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. De parallelweg van de Eindhovenseweg biedt voldoende parkeerruimte om deze twee à drie voertuigen gedurende een korte tijd te parkeren. Overlast voor omwonenden is vrijwel niet te verwachten. Bovendien wordt er tijdens kantooruren gewerkt, wanneer de meeste omwonenden naar het werk zijn. Eventueel te ervaren overlast is dan ook minimaal.

INSPRAAKREACTIES (5)

1 en 2.

(dezelfde brief)

1. Er wordt parkeerverlast verwacht aan de parallelweg.
2. Er wordt verkeersoverlast verwacht wat mogelijk zorgt voor een verkeersonveilige situatie voor fietsers en brommers.
3. De moderne uitbouw aan de voorzijde van de woning past niet in de jaren '30 stijl van alle huizen in de straat.
4. Uit de bouwtekeningen blijkt geen woonfunctie.
5. Mogelijk is er geluidsoverlast te verwachten vanuit de behandelmkamer aan de achterzijde.

Beantwoording

1. Zie algemeen deel.
2. De parallelweg is voldoende breed om het parkeren aan één zijde van de weg mogelijk te maken. Vrij parkeren is hier toegestaan. Er blijft voldoende ruimte over voor fietsers om eventueel geparkeerde auto's te passeren, zonder dat er zich gevaarlijke situaties voordoen.
3. In het ontwerp wordt de jaren '30 bouwstijl gecombineerd met moderne architectuur. Het ontwerp is voorgelegd aan de Welstandscommissie. Zij heeft hiermee zonder opmerkingen ingestemd.
4. De bestemming van het pand zal wijzigen van 'Woondoeleinden' naar 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'Tandarts'. In de bij het plan behorende bestemmingsplanregels is bepaald dat bewoning van de eerste verdieping mogelijk is. Dit betekent dat er op deze locatie een praktijk mogelijk is, al dan niet in combinatie met wonen. Wonen op de bovenverdieping blijft bestemmingsplantechnisch mogelijk, ook al zal dit feitelijk gezien niet aan de orde zijn. De woonfunctie komt hiermee niet te vervallen. Het is niet nodig handhavend op te treden wanneer het pand niet zal worden bewoond.
5. De tuin van Eindhovenseweg 73 ligt op minimaal 15 meter afstand van de uitbouw met behandelruimte. Gezien het feit dat het te bouwen pand dient te voldoen aan alle eisen die het Bouwbesluit stelt aan isolatie bij nieuwbouw, is het niet te verwachten dat er sprake is van geluidsoverlast. Daarnaast dient de praktijk te voldoen aan de wettelijke eisen gesteld in het Activiteitenbesluit. Eventuele overlast wordt hiermee tot het minimum, en daarmee de aanvaardbare norm, beperkt.

3.

1. Uit de tekeningen blijkt onvoldoende duidelijk wat de functies 'Dienstverlening' en 'Wonen' gaan inhouden.
2. Waarom wordt er gekozen voor een projectbesluit i.p.v. een bestemmingsplanwijziging?
3. Hoe wordt de verwachte parkeerdruk opgelost, voor zowel personeel als voor patiënten?
4. Wordt de woonfunctie ingevuld?
5. Kunnen de vluchtrap en terras anders worden gepositioneerd om aantasting van privacy te voorkomen?
6. Wordt het gehele pand grijs geschilderd? De heer Kuypers is hiertoe niet bereid. Dit doet afbreuk aan het pand.

7. Aanduiding 'Eindhovenseweg 77' is veel te pompeus.

Beantwoording

1. De bestemming van het pand zal wijzigen van 'Woondoeleinden' naar 'Maatschappelijk' met aanduiding 'Tandarts'. Dit is gewijzigd. In de bij het plan behorende bestemmingsplanregels is bepaald dat bewoning van de eerste verdieping mogelijk is. Dit betekent dat er op deze locatie een praktijk mogelijk is, al dan niet in combinatie met wonen. Wonen op de bovenverdieping blijft bestemmingsplantechnisch mogelijk, ook al zal dit feitelijk gezien niet aan de orde zijn. De woonfunctie komt hiermee niet te vervallen. Het is niet nodig handhavend op te treden wanneer het pand niet zal worden bewoond.
2. Een aanvraag om bouwvergunning met functiewijziging welke niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan, dient wettelijk gezien te worden aangemerkt als een aanvraag tot een projectbesluit (zie hiervoor artikel 46, lid 3 Woningwet). Momenteel is de gemeente bezig met de voorbereidingen voor de actualisatie van bestemmingsplan 'Aalst'. Deze ontwikkeling kan hierin worden opgenomen. Het is daarnaast ook mogelijk direct te kiezen voor het opstellen van een postzegelbestemmingsplan, maar hier moet door artikel 46, lid 3 Woningwet uitdrukkelijk door de aanvrager om verzocht worden. In het kader van het behalen van een kleine tijdwinst (de doorlooptijd van een projectbesluitprocedure is korter) is door de aanvrager uitdrukkelijk gekozen voor een projectbesluit.
3. Zie algemeen deel.
4. De woonfunctie zal feitelijk gezien niet worden vervuld. Het is op grond van de nieuwe bestemming echter nog steeds mogelijk het pand te bewonen. Daarmee is het niet uit te sluiten dat dit misschien in de toekomst nog ooit plaats zal vinden.
5. Aangezien de woonfunctie feitelijk gezien niet zal worden gebruikt, wordt het dakterras niet voor deze functie gebruikt. Deze zal dan ook niet zorgen voor aantasting van de privacy. De brandtrap was enkel aanwezig bij het schetsplan. Deze is komen te vervallen bij het ontwerp omdat de 1^e verdieping niet als woning gebruikt wordt en daarmee een vluchtrap niet noodzakelijk is.
6. Het is niet juist dat het gehele pand grijs zal worden geschilderd. Het materiaalgebruik voor de voorgevel zal zoveel mogelijk overeenkomen met de kleur van de authentieke voorgevel. De nieuw te realiseren aanbouw zal in een grijs tint worden opgetrokken.
7. De aanduiding 'Eindhovenseweg 77' aan de voorzijde van het pand, is komen te vervallen. Ter plaatse van de entree zullen verticaal de letters 'Praktijk' worden geplaatst, in een zodanige afmeting dat dit goed te zien is vanaf de openbare weg. Het ontwerp waarin deze wijziging is meegenomen, zal te zien zijn bij de ter inzage legging van het ontwerpbesluit.

4. [REDACTED]

1. Er wordt parkeerdruk verwacht voor het perceel Eindhovenseweg 79.
2. Hoeveel patiënten worden er daadwerkelijk verwacht met het te dienen personeel?
3. Kan er berekend worden hoeveel auto's er verwacht worden?
4. Kunnen er parkeervlakken gemaakt worden?

Beantwoording

1. Zie algemeen deel.
2. Er is één tandarts werkzaam die wordt bijgestaan door één assistente en één receptioniste. Er kan dus maar één patiënt per afspraak behandeld worden.
3. Zie algemeen deel.

4. Zowel de aanvragers als de gemeente zijn bereid om parkeerhavens te realiseren op eigen terrein en op de parallelweg.

5. [REDACTED]

1. Op minder dan 2 meter van de erfgrens worden ramen geplaatst. Dit is in strijd met het burendrecht (5:50 BW). Voorgesteld wordt een dichte afscheiding te plaatsen van 2 meter hoog.
2. Het dakterras dient dusdanig gepositioneerd te worden dat er geen sprake meer is van direct zicht op het perceel.

Beantwoording

1. Dezelfde hoofdmassa met raampartij komt terug op de oude locatie. Er is daarmee geen sprake van een gewijzigde situatie. Blinderen van ramen is een privaatrechtelijke kwestie. De gemeente staat buiten deze discussie.
2. Aangezien de woonfunctie feitelijk gezien niet zal worden gebruikt, wordt het dakterras niet voor deze functie gebruikt. Deze zal dan ook niet zorgen voor aantasting van de privacy.