



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

GRUNOPLANTSOEN 2

GEMEENTE BUNNIK



1. INLEIDING

Sedert eind jaren '70 is een tandartsenpraktijk gevestigd aan het Grunoplantsoen 2 te Bunnik. Deze is daar gevestigd direct na de bouw van het pand. Begin 2013 is deze tandartsenpraktijk door Boca Sana overgenomen.

Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de raad van de gemeente Bunnik het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' vastgesteld. De tandartsenpraktijk past niet binnen de geldende bestemming Wonen. Voortzetting van de tandartsenpraktijk zal onder meer mogelijk kunnen worden gemaakt door middel van een omgevingsvergunning voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan (op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo; zogenaamde projectafwijkingbesluit). Deze ruimtelijke onderbouwing dient als toelichting bij de genoemde omgevingsvergunning.

2. BESCHRIJVING TANDARTSENPRAKTIJK

Boca Sana heeft twee vestigingen, één in Bunnik en één in Zeist. Op beide locaties heeft Boca Sana gekozen voor een kleinschalige opzet om de patiënt kwalitatieve en moderne tandheelkunde te kunnen bieden, gecombineerd met persoonlijke aandacht.

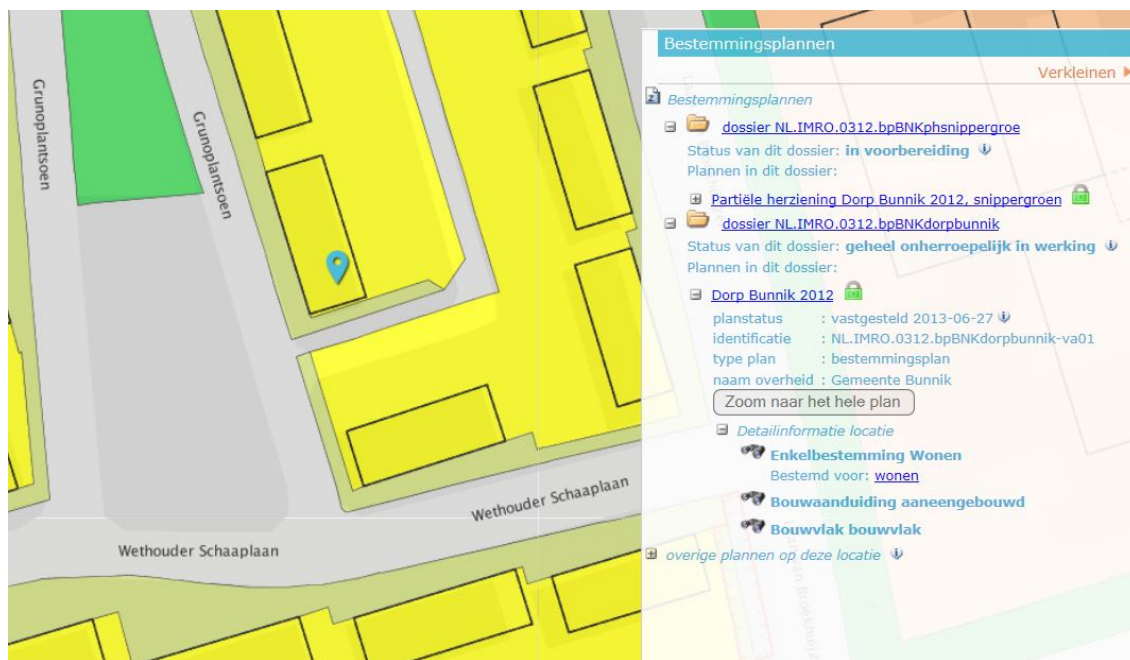
In augustus en september 2013 is het pand grondig opgeknapt. Zowel de in verval geraakte praktijkruimte op de begane grond als het appartement op de bovenste verdieping voldoen daardoor aan de huidige en toekomstige eisen. De begane grond van het pand is volledig ingericht op de exploitatie als tandartsenpraktijk. De eerste verdieping is gedeeltelijk ingericht ten behoeve van de tandartsenpraktijk. Aan de voorzijde is een sterilisatieruimte gesitueerd. Aan de achterzijde is een huiselijke ruimte gesitueerd, waar de tandartsen en assistenten zich kunnen terugtrekken. De bovenste verdieping is geschikt gemaakt voor bewoning en wordt niet gebruikt voor de tandartsenpraktijk.

Het college van burgemeester en wethouders van Bunnik (het "College") verleende de vorige eigenaar van het perceel op 25 maart 1977 een binnenplanse vrijstelling voor de vestiging van een tandartsenpraktijk. Op 12 september 1980 verleende het College wederom een binnenplanse vrijstelling voor de vestiging van een tweede tandarts op de eerste verdieping van het pand, de heer P.A. Meijer. De huidige vrijstellingen bieden aldus sinds 1980 de mogelijkheid de gehele begane grond en de gehele eerste verdieping aan te wenden ten behoeve van een tandartsenpraktijk. Beide vrijstellingen zijn verleend onder de voorwaarde dat het uiterlijk aanzien van het pand als woonhuis bleef gehandhaafd.

Het gebruik van het perceel aan het Grunoplantsoen 2 wordt niet gewijzigd. De afgelopen ca. 35 jaar heeft de tandartsenpraktijk een nuttige maatschappelijke functie in Bunnik vervuld.

3. GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE

Bij besluit van 27 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' vastgesteld. Op grond van het bestemmingsplan rust op het Grunoplantsoen 2 de bestemming 'Wonen'.



Volgens artikel 20 van de planregels, voor zover relevant, zijn de voor Wonen aangewezen gronden bestemd voor:

- "a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. erven en tuin;
- alsmede voor:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', een bedrijf uit de categorie 1 of 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', uitsluitend op de begane grond;
- (...)"

Op het perceel Grunoplantsoen 2 rust geen aanduiding 'bedrijf'. Dit wordt verder buiten beschouwing gelaten in deze toelichting.

Volgens artikel 20.4.2 van de planregels, mag een woning worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- "a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60m²;
- b. het beroep of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in de Staat genoemde activiteiten;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclamebord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;

g. er geen buitenopslag plaatsvindt."

De tandartsenpraktijk Boca Sana kan niet worden aangemerkt als een praktijk aan huis. De tandartsen wonen namelijk niet zelf in het pand aan het Grunoplantsoen. De tweede verdieping (zolder) en een deel van de eerste verdieping van het pand zijn wel geschikt voor bewoning. Boca Sana is voornemens deze bestemming te handhaven en bij de renovatie van het pand zijn deze verdiepingen zelfs voor dat doel opgeknapt. Het huidige gebruik is toegestaan onder de verleende vrijstellingen, maar niet onder de nieuwe bestemming van het pand op grond van het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012'.

Een aanstaande partiële herziening van het bestemmingsplan die betrekking heeft op 'snippergroen', is niet relevant. Die herziening bevat geen relevante wijzigingen voor de onderhavige locatie.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de relevante onderdelen van de beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau toegelicht. Een toelichting op het nationale beleidskader ontbreekt, aangezien dit plan niet voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling die nationale belangen raakt.

4.1 Provinciaal regelgeving en beleid

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Provinciale Structuurvisie 2013-2028, de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2015. Het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012' is conserverend van aard.¹ Daarmee raakt het bestemmingsplan niet aan de belangen van de Provinciale Structuurvisie 2013-2028. Uit de Beleidslijn nieuwe Wro blijkt dat de goede ruimtelijke ordening een onderwerp is dat niet de Provincie Utrecht aangaat, maar slechts de desbetreffende gemeente aangaat. Ingevolge de PRV dient de gemeente Bunnik rekening te houden met het waterwinbelang bij ruimtelijke functiewijzigingen (artikel 2.2 PRV). In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door een gebiedsaanwijzing 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op te nemen.

Verder dient een ruimtelijk plan waarbij ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien een mobiliteits-toets te bevatten (artikel 3.7 PRV). Ondanks dat geen ruimtelijke ontwikkeling plaats zal vinden – sinds eind jaren '70 is immers aan het Grunoplantsoen 2 een tandartsenpraktijk gevestigd – bevat deze ruimtelijke onderbouwing beschrijving van het verkeers- en parkeerdruk ten gevolge van de tandartsenpraktijk.

4.2 Gemeentelijk beleid

Hoewel er in Bunnik nog altijd relatief veel nieuwbouw plaatsvindt en veel jonge gezinnen zich er vestigen, is ook in Bunnik de kans aanwezig dat lokale voorzieningen verdwijnen. Zeker met het oog op de grote groep ouderen die steeds langer zelfstandig blijven wonen en daarbij hun eigen gebit behouden, is het voor hen zeer wenselijk dat zij voor algemene tandheelkundige hulp in hun directe woonomgeving terecht kunnen. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat de kern Bunnik

¹ Toelichting op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', p. 23.

in 2013 ruim 6600 inwoners telde, waarvan ruim 20% ouder was dan 65 jaar.² Anno 2016 is dat percentage toegenomen. Uit het document 'Demografische kerncijfers per gemeente 2015' blijkt dat 21,1% van de totale bevolking van de gemeente Bunnik boven de 65 jaar is.³ Uit een publicatie van de gemeente Bunnik zelf blijkt dat iets meer dan 25% van de inwoners van de kern Bunnik boven de 65 jaren is.⁴

Voorts blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan dat de gemeente de aspecten zorg en welzijn van belang vindt en aandacht wil schenken aan de relatie tussen zorg en de woonomgeving.⁵

In 2008 heeft de gemeente Bunnik een Nota parkeernormen vastgesteld, met als doel parkeernormen vast te stellen voor nieuwe ruimtelijke projecten. Hoewel met het verlenen van de omgevingsvergunning voor de tandartsenpraktijk Boca Sana geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat deze ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de verkeers- en parkeerdruk ten gevolge van de tandartsenpraktijk.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Historisch perspectief en cultuurhistorische belangen

Vrijwel vanaf de bouw van de toenmalige nieuwbouw aan het Grunoplantsoen is daar een tandartsenpraktijk gehuisvest. In de naoorlogse periode was de meest gangbare werksituatie van een tandarts die in een solopraktijk in een woonhuis. Ongeveer sinds de eeuwwisseling is een trend waarneembaar dat de solerend tandarts terrein verliest ten opzichte van de grotere groepspraktijken. Aan de ene kant komt dit de intercollegiale samenwerking ten goede, aan de andere kant leidt deze schaalvergroting gemakkelijk tot een minder innige band tussen patiënt en tandarts. Zeker voor de aanzienlijke groep mensen met een lichte tot ernstige tandartsfobie is deze arts-patiëntrelatie van cruciaal belang. Deze verhouding wordt gewaarborgd door de kleinschalige opzet zoals Boca Sana die hanteert.

De groeiende groep ouderen in de samenleving blijft langer zijn eigen gebit behouden. Door de verminderde mobiliteit van deze bevolkingsgroep is een tandarts in de buurt crucialer dan ooit tevoren. Ook het feit dat de tandarts de geneeskundige is waar het grootste percentage van de Nederlandse bevolking minimaal eenmaal per jaar een bezoek aan brengt, benadrukt het belang van een tandarts in de buurt. De vestiging van de tandartsenpraktijk van Boca Sana is dan ook een verbindende factor tussen de woonomgeving en de zorg, hetgeen de gemeente blijken de toelichting op het bestemmingsplan wenst te realiseren.

5.2 Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied

De huidige situatie zoals deze al sedert jaren bestaat op het Grunoplantsoen wordt gehandhaafd. De bouw en het ontwerp van het Grunoplantsoen is dusdanig geslaagd dat sinds de aanleg geen groot-schalige veranderingen hebben plaatsgevonden. Het open karakter van het plantsoen fungeert als

² Toelichting op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', p. 15.

³ 'Demografische kerncijfers per gemeente 2015', p. 13, (gepubliceerd op de website van het CBS).

⁴ https://www.bunnik.nl/fileadmin/websites/bunnik/documenten/Over_Bunnik/Feiten_en_cijfers/2016-01-21_overzicht_Leefijdsopbouw_voor_de_website.pdf

⁵ Toelichting op het bestemmingsplan 'Dorp Bunnik 2012', p. 27 en 30.

groene ruimte, parkeerplaats, ontmoetingsplek voor de buurtbewoners en als speeltuin. Recentelijk is om de hoek een groots opgezette scholencombinatie gerealiseerd, ook hier is het open en groene karakter van de buurt gehandhaafd. Zoals reeds meerdere malen beschreven zijn de veranderingen op de omgeving door de verbouwing van de praktijkruimte ten opzichte van de afgelopen decennia vrijwel afwezig. Gezien de grondige renovatie valt niet te verwachten dat in de toekomst ingrijpende veranderingen plaats dienen te vinden aan het praktijkpand die van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkeling van het omliggende gebied.

De gemeente beschrijft in de toelichting op het bestemmingsplan dat zij voorzieningen, en met name zorgvoorzieningen, wenst te verbinden aan de woonomgeving. Deze tandartsenpraktijk draagt bij uitstek bij aan het verbinden van de woonomgeving met zorgvoorzieningen. Mede gezien de eerder genoemde ontwikkeling dat het aantal 65+ers in Bunnik groeit, langer zelfstandig blijft en het eigen gebit behoudt, draagt de tandartsenpraktijk bij aan de toegang van deze groep inwoners tot de lokale zorgvoorzieningen. Uiteraard vervult de tandartsenpraktijk dezelfde rol voor inwoners van lagere leeftijden.

5.3 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

Doordat het pand het uiterlijke aanzien van een woning blijft behouden past het praktijkpand binnen de stedenbouwkundige omgeving. De infrastructuur rondom het pand behoeft geen aanpassingen, hierop wordt verder ingegaan bij het onderdeel parkeren en verkeer in paragraaf 5.6. Aangezien het pand al decennialang een tandartsenpraktijk huisvest, is van een verandering in de ruimtelijke effecten geen sprake en zoals hierboven beschreven wordt deze ook niet verwacht.

5.4 Watertoets

In het plan zijn geen zwaarwegende waterhuishoudkundige aspecten aan de orde. Het perceel aan het Grunoplantsoen 2 valt niet binnen het aangewezen gebied 'milieuzone – grondwaterbescherming'.

De tandartsenpraktijk belast het drinkwater- en rioolnetwerk niet anders dan een regulier bewoond huis. De mogelijk nadelige stoffen zoals de metaalresten uit ouderwetse amalgaamvullingen en kroon- en brugwerk wordt door Boca Sana gefilterd, zoals dat volgens de huidige wet- en regelgeving vereist is. Tevens zijn terugslagkleppen geplaatst om verontreiniging van het drinkwater te voorkomen. Doordat de tuin gedeeltelijk verhard, halfverhard en beplant is, kan het regenwater op de gebruikelijke manier afvloeien.

Ter ondersteuning van de minimale invloed van de tandartsenpraktijk op de waterhuishouding, heeft Boca Sana de digitale watertoets op de website van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden uitgevoerd. Het resultaat van deze watertoets is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (zie **bijlage 1**).

5.5 Milieuaspecten

De ruimtelijke ordening en het milieubeleid van de gemeente beogen de kwaliteit van het milieu te bewaken en te verbeteren. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van afstandsrichtlijnen tussen bedrijven

en woningen. De bij het bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' geeft een overzicht van verschillende soorten beroepen en bedrijfsactiviteiten aan huis, en geeft daarbij een overzicht van minimumafstanden per categorie milieuaspect. Het overzicht houdt rekening met vier milieuaspecten: geluid; geur; stof; en gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

De tandartsenpraktijk kan worden geschaard onder de categorie beroepen en bedrijfsactiviteiten 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. Voor deze categorie is voor geur, stof en gevaar een richtafstand van 0 meter bepaald. Voor geluid is een richtafstand van 10 meter bepaald. De afstand is onveranderd gebleven na de renovatie in 2013.

Bovendien heeft de renovatie in 2013 bijgedragen aan het beheersen van geluiden afkomstig van de tandartsenpraktijk. In de aanbouw aan de achterzijde van het gebouw bevinden zich twee behandelkamers. Bovenop de aanbouw zijn twee stille airco-units geplaatst. De units zijn op rubber geplaatst en voldoen aan de moderne vereisten voor gebruik in een woonwijk. Zij dragen bij aan het voorkomen van geluidsoverlast. Voordat de airco-units waren geplaatst werd op warme dagen de buitendeur van de behandelkamers geopend om frisse lucht binnen te krijgen. Nu dit niet meer nodig is, blijven de geluiden uit de behandelkamers binnen.

De oude trappen in het pand zijn vervangen door stevig nieuwe trappen, welke zijn bekleed met linoleum om geluidsoverlast te beperken.

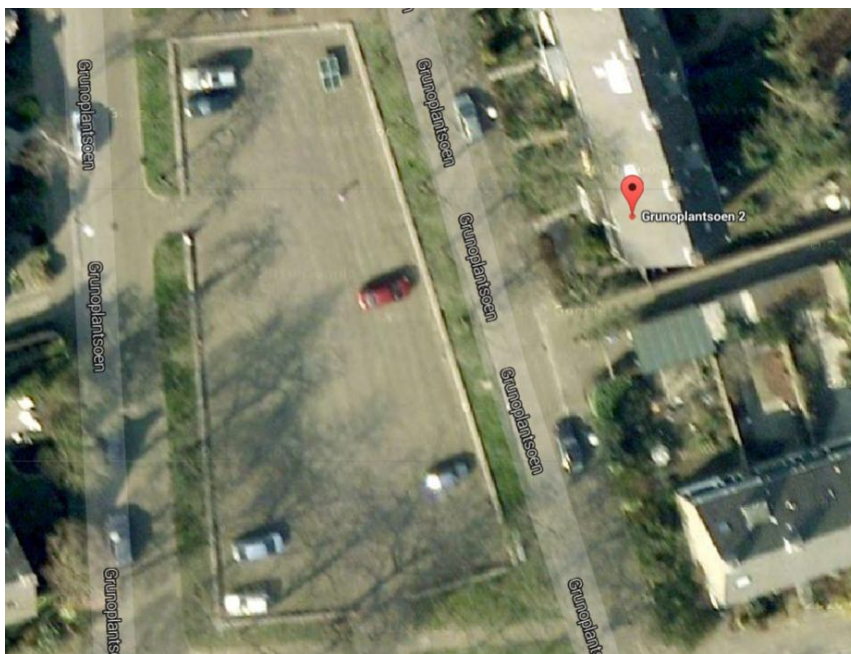
De tandartsenpraktijk is geen geluidsgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

5.6 Parkeren en verkeer

Op een doorsnee dag bezoeken tussen de 10 en 30 patiënten de praktijk. Hiervan komt circa 75% uit Bunnik zelf, waarvan het merendeel op de fiets komt. Op het erf van het praktijkpand is bestrating aangelegd met fietsenstandaards. De fietsen worden hierdoor vrijwel nooit op het trottoir gestald. Gebeurt dit toch, worden patiënten altijd vriendelijk verzocht hun rijwielen op de daarvoor bestemd locatie te plaatsen.

Het blijkt dat zelfs de patiënten uit omliggende dorpen (zoals Odijk, Werkhoven, et cetera) en Utrecht vaak bij mooi (en zelfs soms bij regenachtige weer) per fiets naar de praktijk komen. In de regel kan dus verwacht worden dat er gemiddeld niet meer dan een vijftal tot hooguit tien autobewegingen per dag plaatsvinden. Dit levert aldus geen vergrote verkeersdrukte op.

Doordat de praktijk in een hoekhuis is gevestigd en de huizen om de hoek met hun zijkant aan het Grunoplantsoen grenzen, is er een drietal vrije parkeerplaatsen direct voor de praktijk aan de straat. De medewerkers van de praktijk parkeren hun auto altijd op het plantsoen recht voor de hoekwoning (waar ook altijd meer dan voldoende parkeergelegenheid is), opdat de parkeerplekken direct voor de praktijk vrij blijven voor patiënten die eventueel toch per auto naar de praktijk komen. Mochten deze plekken onverhoopt bezet zijn, dan biedt het plantsoen voldoende aanvullende parkeerruimte. Hieronder is een afbeelding van het plantsoen opgenomen, waaruit de parkeergelegenheid ter plaatse blijkt.



6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het Rijk en de Provincie hoeven voor een ruimtelijk gebruik van deze aard niet geraadpleegd te worden. De effecten van de tandartsenpraktijk op de omgeving zijn zeer gering van aard. De burens staan (uiterst) positief tegenover de praktijk, een groot deel van hen is dan ook patiënt (geworden) bij Boca Sana.

6.2 Economische onderbouwing

Vanzelfsprekend heeft de tandartsenpraktijk een economisch belang bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Daarnaast heeft ook de omgeving een economisch belang bij de instandhouding van de tandartsenpraktijk. De praktijk levert de patiënten zowel een financieel als tijdtechnisch voordeel op dat zij hun tandarts in de buurt hebben, aangezien hun reiskosten en -tijd laag blijven. De Gemeente Bunnik blijft een aantrekkelijke gemeente voor mensen om zich te huisvesten, door het op peil houden van het voorzieningenniveau. Dit wordt bevestigd door het simpele feit dat de tandartsenpraktijk goed loopt. Zolang de praktijk voldoende patiënten heeft er kennelijk behoefte binnen de wijk aan een tandartsenpraktijk.

6.3 Planschade en overige kosten

Het financiële risico van planschade als gevolg van het projectafwijkingsbesluit wordt afgewenteld op de initiatiefnemer, via het sluiten van een planschadeovereenkomst.

De kosten die de gemeente moet maken voor het in procedure brengen van het projectafwijkingsbesluit, worden via de gebruikelijke leges in rekening gebracht bij initiatiefnemer.