

Nota inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan "Antwerpsestraat 110, Putte"

Collegebesluit: ... oktober 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 3
2. Lijst van ingekomen reacties	pag. 4
3. Beantwoording ingekomen reacties	pag. 6

1. Inleiding

Van 1 mei tot en met 11 juni 2014 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Antwerpsestraat 110, Putte” ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is door 2 partijen een inspraakreactie ingediend en is door drie instanties gereageerd in het kader van het vooroverleg. Een overzicht van de ingediende reacties vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de beantwoording van alle reacties.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Antwerpsestraat 110, Putte":

	Indiener	Adres	Woonplaats
1	R. Hoendervangers en A. Vingerhoets	Antwerpsestraat 108	Putte
2	M. Augustijn en N. Beks	Antwerpsestraat 114	Putte

De volgende instanties hebben gereageerd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

	Indiener	Adres	Woonplaats
3	Waterschap Brabantse Delta	Postbus 5520	Breda
4	Provincie Noord-Brabant	Postbus 90151	's-Hertogenbosch
5	Rijkswaterstaat dienst Noord-Brabant	Postbus 90157	's-Hertogenbosch

3. Beantwoording reacties

1. De heer R. Hoendervangers en mevrouw A. Vingerhoets, Antwerpsestraat 108 te Putte

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener ziet met voorliggend initiatief wederom een uitbreiding van de activiteiten ter plaatse en vreest aantasting van het woongenot en privacy. Toen indieners hun woning kochten was in het betreffende pand slechts beperkt tandartspraktijk, waar inmiddels al meer activiteiten plaatsvinden, waaronder de acupunctuurpraktijk. Door de uitbreiding van activiteiten en de verkeersaantrekkende werking daarvan zal leiden tot waardevermindering van de woning van de indieners.*
2. *Indiener vreest geluid- en milieuhinder. Tevens zijn indieners bevreesd voor aantasting van hun privacy door inkijk. In het plan staan geen beperkingen opgenomen voor ramen of verluchtingsopeningen nabij de woning van indieners. Mede gezien een geschil uit het recente verleden zijn indieners bang voor verdere aantasting van hun wooncomfort. Indieners wensen dit ook in overleg met de initiatiefnemer verder doornemen.*
3. *Indiener geeft aan dat in de huidige situatie reeds regelmatig parkeerhinder plaatsvindt door de activiteiten van tandarts en acupuncturist in het betreffende pand. Deze parkeerhinder zal met de uitbreiding van de activiteiten alleen maar gaan toenemen. Door foutparkeerders kunnen indieners soms hun eigen inrit niet bereiken of geen gebruik maken van de openbare parkeerplaats voor hun deur. Zeker omdat er meer bedrijven in de omgeving zitten met verkeersaantrekkende werking waardoor nog meer druk ontstaat op de parkeerplaatsen in het gebied. Wellicht kan het voldoende zijn de openbare parkeerplaatsen enkele beschikbaar te stellen voor bewoners en bezoekers te verplichten hun wagen verder weg te parkeren, zodat niet zoveel hinder voor de omwonenden kan ontstaan.*
4. *Indiener vraagt zich tevens af wat een tandtechnisch laboratorium nou inhoudt en hou dat milieutechnisch ingepast kan worden naast een woonpand, ook wat betreft de brandveiligheid.*
5. *Indiener vraagt zich ook af welke activiteiten en op welke tijden in het betreffende pand exact gaan plaatsvinden.*
6. *Indiener vraagt zich aanvullend ook af of de parkeervoorzieningen niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, zeker met een toename van het aantal werknemers en bezoekers die zo dichtbij mogelijk bij de praktijk willen parkeren, te meer daar dat een beperking wordt voor parkeergelegenheid op de openbare weg voor de bewoners zelf.*
7. *Indiener geeft aan dat geen rekening gehouden wordt met de verkeersveiligheid voor het op- en afrijden van de oprijlaan van huisnummer 108.*
8. *Gevraagd wordt door de indiener of er geen rekening gehouden wordt met rust en verschillende werktijden van de directe woonomgeving in verband met geluidshinder door het op- en afrijden van auto's en het continue dichtslaan van autodeuren.*
9. *Indiener geeft aan dat het plan afbreuk doet aan het woonkarakter van de woningen en de omgeving. Hierbij vraagt indiener zich af of er geen directe relatie dient te bestaan tussen het aan huis verbonden beroep en de (hoofd)bewoner(s). Doordat de woning onrechtmatig géén woonbestemming had de afgelopen 10 jaar is er slechts minimaal onderhoud geweest aan het pand.*
10. *Indiener geeft aan dat de bebouwingskarakteristiek van de woonomgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast. Aangezien indieners hun pand kochten toen in het pand 110 alleen een tandartspraktijk gelijkvloers en woning op de verdieping waren, hebben ze veel geïnvesteerd in het pand op nummer 108. Indiener vreest dat hun onroerend goed in waarde gaat verminderen en geeft aan een verzoek tot planschade te willen doen, te meer daar de acupunctuurpraktijk zonder bestemmingsplanwijziging uitgeoefend is in een woonbestemming, waardoor ook hun privacy en wooncomfort zijn aangetast.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Voor het voorliggende pand wordt een bestemming op maat gemaakt, die het toegestane gebruik zo helder en goed mogelijk begrenst. Hiermee worden de activiteiten aldaar toegesneden op de uitgebreide tandartspraktijk. De acupunctuurpraktijk zal niet verder gecontinueerd worden ter plaatse. Wat betreft het parkeren zal op het eigen perceel van de initiatiefnemer een extra

parkeerplaats gerealiseerd gaan worden. De activiteiten ter plaatse zullen dan ook niet onevenredige hinder voor de omgeving opleveren.

2. Voorliggend plan omvat uitsluitend gebruikswijzigingen ter plaatse. De bouwregels ter plaatse worden niet gewijzigd ten opzicht van de vigerende situatie, waardoor op dat vlak geen wijzigingen voor de omgeving omtreden.
3. Ten opzichte van de huidige praktische situatie zal de tandartspraktijk uitbreiden met één behandelkamer en zal de acupunctuurpraktijk beëindigd worden. Ook zal ter plaatse één extra parkeerplaats op het perceel van de initiatiefnemer gerealiseerd worden. Per saldo zal de parkeerdruk dan ook afnemen. Zoals uit de plantoelichting blijkt, zal een deel van het parkeren plaatsvinden in het openbaar gebied. Daar zijn in de omgeving van het plangebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Dat mensen in de praktijk graag zo dichtbij hun bestemming als mogelijk parkeren wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Ook wordt in een bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt in parkeerplaatsen voor bezoekers of bewoners. Het parkeergedrag van mensen doet ook niets af aan het feit dat per saldo voldoende parkeerplaatsen voor voorliggende ontwikkeling beschikbaar zijn.
4. In het tandtechnisch laboratorium zullen gebitsprotheses voorzien worden van een nieuwe 'voering' (rebasen). Nieuwe protheses zullen niet ter plaatse vervaardigd worden, maar aangevoerd worden van elders. Het laboratorium zal, net als de gehele praktijk, moeten voldoen aan alle geldende milieu- en veiligheidsregels.
5. In het pand zal, tijdens kantooruren de tandartspraktijk en het tandtechnisch laboratorium uitgeoefend gaan worden. Zoals reeds gemeld zal de acupunctuurpraktijk gaan verdwijnen en zullen in de avonduren geen bezoekersaantrekkelijke activiteiten meer plaatsvinden ter plaatse.
6. Op het perceel van de initiatiefnemers zal één parkeerplaats extra gerealiseerd worden. Meer parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren is niet mogelijk. Parkeerplaatsen in het openbare gebied kunnen door eenieder gebruikt worden om hun auto te parkeren en hieraan zullen geen beperkingen gesteld gaan worden voor mogelijke bezoekers.
7. Het voorliggende plan zorgt slechts voor enkele extra doorkruisingen van het trottoir om de extra parkeerplaats op het perceel van de initiatiefnemer te bereiken. Hierdoor ontstaan niet een dermate toename van verkeersbewegingen dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat en aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.
8. De activiteiten ter plaatse zullen plaatsvinden tijdens kantooruren en geen onevenredige hinder voor de omgeving met zich meebrengen.
9. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse verschillende functies aanwezig, waaronder woningen, winkels en horeca. Een tandartspraktijk is passend in deze omgeving. In het voorliggende plan wordt de tandartspraktijk specifiek geregeld als toegestane functie ter plaatse en niet (meer) als aan huis verbonden beroep. Daarnaast gaat een bestemmingsplan niet over de staat van onderhoud van een pand. Aanvullend kan gesteld worden dat het voorliggende pand geen verwaarloosde indruk maakt en dat een ondernemer, net als een burger, ook gebaat is met een goede uitstraling van een pand.
10. Zoals gesteld zijn in de directe omgeving diverse verschillende functies aanwezig, waaronder woningen, winkels en horeca. Een tandartspraktijk is passend in deze omgeving. Gezien de gewenste activiteiten en de inpassing hiervan in de omgeving, mede gezien het stoppen van de acupunctuurpraktijk en de extra parkeerplaats op eigen terrein, wordt het voorliggende initiatief als acceptabel en passend gezien.

Het kan natuurlijk voorkomen dat er door realisering van het project schade optreedt in de vorm van vermindering van het woongenot/privacy/uitzicht of een waardedaling van het perceel. De wet biedt voor dergelijke gevallen de mogelijkheid om een verzoek om vergoeding van, ten gevolge van de wijziging van het bestemmingsplan, geleden schade in te dienen. Op basis van artikel 6.1 Wro kan een verzoek om schadevergoeding worden ingediend waarbij onevenredige schade voor vergoeding in aanmerking komt.

2. De heer M. Augustijn en mevrouw N. Beks, Antwerpsestraat 114 te Putte

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft dat in het voorliggende pand in het huidige plan enkel een tandartspraktijk gelijkvloers gevestigd kan worden, uitgezonderd in de garage en uitbouw. De bovenverdieping heeft daarin een woonbestemming, maar is nu een acupunctuurpraktijk die niet aangevraagd is. Dit is strijdig met de huidige regelgeving en de omwonenden ondervinden hiervan hinder.*

Wederom uitbreiding van het aan huis verbonden beroep mag géén ernstige hinder voor het woonmilieu optreden.

2. *Indiener geeft verder aan dat de uitbreiding er ook niet toe mag leiden dat er een (naar verwachting) onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat, meer bepaald de 4 openbare parkeerplaatsen recht voor de panden 106 t/m 112. In het vooronderzoek naar parkeergelegenheid is vastgesteld dat er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid is, maar hierbij is geen rekening gehouden met de openingstijden van de bedrijfsfuncties van het betreffende pand regelmatig ook in gebruik worden genomen door de bewoners van de omliggende panden. Bij goedkeuring van voorliggend plan zal de parkeerdruk op het openbare gebied ter plaatse toenemen. De meeste percelen in de omgeving bieden nauwelijks of geen parkeergelegenheid op eigen terrein. Ook is er geen rekening gehouden met de omliggende bewoners die verschillende werktijden/dagen hebben en dus genoodzaakt zijn om 1 of 2 auto's tijdelijk op de openbare weg te moeten plaatsen. Indiener geeft aan dat uit de conclusie van de bewoners zal blijken dat de direct aanwezige openbare parkeervoorzieningen géén nieuwe bedrijfsuitbreiding kunnen toelaten omdat de aanwezige bedrijvigheid haar maximum inmiddels al bereikt heeft en binnen het pand 110 verdere groei van bedrijvigheid op grond van een gedeeltelijke woonbestemming dient te worden gehandhaafd.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Zoals ook in de plantoelichting omschreven is momenteel inderdaad in het pand zowel een tandartspraktijk als een acupunctuurpraktijk aanwezig, wat strijdig is met de vigerende bestemmingsplanregels. In voorliggend plan wordt de tandartspraktijk, met een uitbreiding, ter plaatse goed geregeld terwijl de acupunctuurpraktijk ter plaatse beëindigd gaat worden. Zoals in de plantoelichting omschreven brengt het voorliggende plan geen onevenredige hinder voor de omgeving met zich mee en wordt het voorliggende initiatief ruimtelijk aanvaardbaar geacht.
2. Het voorliggend plan voorziet in een wijziging van het gebruik van het bestaande pand. De, niet vergunde, acupunctuurpraktijk wordt beëindigd en de, conform het vigerende bestemmingsplan toegestane, woonfunctie keert niet meer terug. In het pand zal uitsluitend nog een, uitgebreide, tandartspraktijk met tandtechnisch laboratorium, aanwezig zijn dat uitsluitend geopend zal zijn tijdens kantooruren. Om beter te voorzien in de parkeerbehoefte zal op het perceel van de initiatiefnemer één extra parkeerplaats gerealiseerd gaan worden. Verder zal voor de werknemers en bezoekers van de praktijk nog een tweetal parkeerplaatsen in het openbare gebied benodigd zijn. In het openbaar gebied zijn in de omgeving van het plangebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. De omliggende panden zijn ook bijna allemaal voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeerplaatsen in het openbare gebied kunnen door eenieder gebruikt worden om hun auto te parkeren en hieraan zullen geen beperkingen gesteld gaan worden voor mogelijke bezoekers. Dat mensen in de praktijk graag zo dichtbij hun bestemming als mogelijk parkeren wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Ook wordt in een bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt in parkeerplaatsen voor bezoekers of bewoners. Het parkeergedrag van mensen doet ook niets af aan het feit dat per saldo voldoende parkeerplaatsen voor voorliggende ontwikkeling beschikbaar zijn. Het voorliggende plan is wat betreft parkeren ruimtelijk passend in de omgeving.

3. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft een positief wateradvies voor de voorgestelde ontwikkeling.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener ziet in het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen inzake mogelijke provinciale belangen.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Rijkswaterstaat dienst Noord-Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat het plan geen belangen van Rijkswaterstaat raakt.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.